

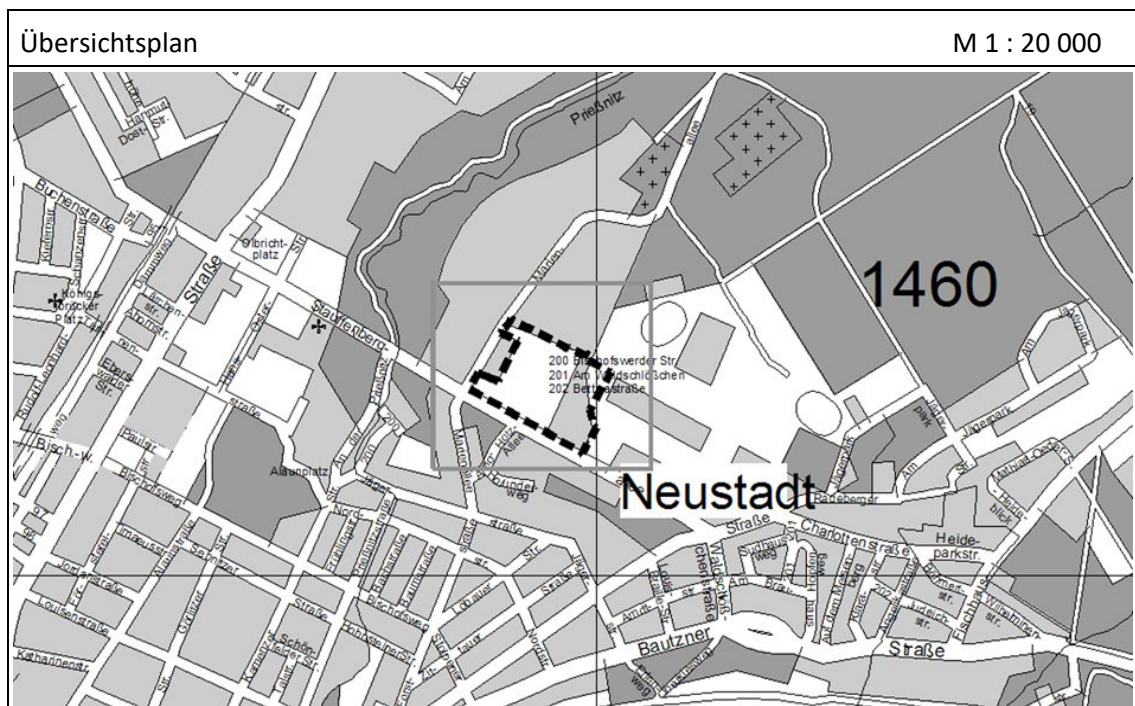
Begründung

zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über den

Bebauungsplan Nr. 392 Dresden-Neustadt Nr. 40 Albertstadt Ost - Stauffenbergallee/Marienallee

- Satzungsbeschluss -

Fassung vom 3. April 2020



Dresden,

Szugat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 2 von 63

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
1.1.	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	4
1.2.	Lage, Höhe und topographische Charakteristika	4
1.3.	Vorhandene und angrenzende Nutzungen	4
2.	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2.1.	Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation	5
2.2.	Zielsetzung der Planung	6
2.3.	Städtebauliches Konzept	7
2.3.1.	Bebauung an der Stauffenbergallee	8
2.3.2.	Bebauung der inneren Baufelder	8
3.	Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen	9
3.1.	Landes- und Regionalplanung	9
3.2.	Flächennutzungsplanung	9
3.3.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	10
3.4.	Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept	10
3.5.	Andere Bebauungspläne	11
3.6.	Weitere rechtliche Bindungen	11
3.7.	Gender Mainstreaming	12
4.	Umweltverträglichkeit	13
4.1.	Geologie und Boden	13
4.2.	Oberflächen- und Grundwasser	13
4.3.	Klima und Luft	14
4.4.	Arten und Biotope	15
4.4.1.	Gehölzbestand	16
4.4.2.	Waldbestand (nach Waldgesetz)	16
4.4.3.	Artenschutzrechtliche Prüfung	16
4.5.	Altlasten	19
4.6.	Immissionsschutz	19
5.	Grünordnung	26
5.1.	Grünordnerische Entwicklungsziele	26
5.2.	Konfliktanalyse	27
5.3.	Eingriffsregelung	28
5.4.	Ersatzpflanzungen	28
6.	Verkehrerschließung	30
6.1.	Bestehende Situation	30
6.1.1.	Anbindung an das Straßennetz	30
6.1.2.	Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr	30
6.2.	Geplante Verkehrsanlagen	30
6.2.1.	Planstraße Ost	30
6.2.2.	Planstraßen im Quartiersinnern	31
6.2.3.	Fußgänger- und Radverkehr	33
6.2.4.	Ruhender Verkehr	33

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 3 von 63

7.	Medienerschließung	34
7.1.	Regenwasserbewirtschaftung	34
7.2.	Schmutzwasserkonzeption	36
7.3.	Trink- und Löschwasserversorgung	37
7.4.	Wärmeversorgung	37
7.5.	Energieversorgung	37
7.6.	Fernmeldeversorgung	38
7.7.	Wertstoffcontainerstandplätze	38
8.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	39
8.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	39
8.1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	39
8.1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	40
8.1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	43
8.1.4.	Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	44
8.1.5.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	44
8.1.6.	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	45
8.1.7.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	46
8.1.8.	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	47
8.1.9.	Flächen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	47
8.1.10.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	48
8.1.11.	Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	48
8.1.12.	Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)	49
8.1.13.	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	49
8.2.	Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	51
8.3.	Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 a und 25 b BauGB)	52
8.3.1.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	52
8.3.2.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	53
8.3.3.	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	54
8.3.4.	Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)	54
8.4.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)	56
8.4.1.	Fassadengestaltung	56
8.4.2.	Dachgestaltung	57
8.4.3.	Einfriedungen	57
8.4.4.	Werbeanlagen	57
8.5.	Nachrichtliche Übernahmen	57
8.6.	Hinweise	57
9.	Plandurchführung	60
10.	Flächenbilanz	61
11.	Quellen/Gutachten	62
12.	Anlagen	63

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 4 von 63

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1. Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 392 ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 1963/81 und 1963/92, eine Parallele im Abstand von 9 m zur südlichen Grenze des Flurstücks 1963/62 und deren Verlängerung in westlicher Richtung bis zum nordwestlichen Flurpunkt des Flurstücks 1963/16,
- im Osten durch die westlichen Grenzen des Flurstücks 1963/104 und eine Parallele im Abstand von 1,5 m zur westlichen Grenze des Flurstücks 1963/84 sowie zur südwestlichen Grenze des Flurstücks 1963/104,
- im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Stauffenbergallee und
- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Marienallee, die südliche und östliche Grenze des Flurstücks 1963/110, die östliche Grenze des Flurstücks 1963/118 sowie die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 1963/117.

Die Größe des zu beplanenden Bereichs beträgt ca. 7,5 ha.

Der Geltungsbereich ist im Rechtsplan zur Satzung zeichnerisch festgesetzt und umfasst die Flurstücke 1963/6, 1963/16, 1963/21, 1963/22, 1963/105, 1963/106, 1963/125, 1963/127, 1963/128, 1963/129, 1963/130, 1963/131, 1963/132, 1963/133 sowie Teile der Flurstücke 1963/84, 1963/104, 1963/136 und 1963/137 der Gemarkung Dresden-Neustadt.

Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1 : 1000.

1.2. Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Äußeren Neustadt im Übergangsbereich zur Dresdner Heide am Hauptverkehrszug Stauffenbergallee. Diese verbindet verkehrlich die Autobahn, den Flughafen und die Waldschlößchenbrücke mit Zugang zum Dresdner Süden.

Westlich wird das Gebiet von der Marienallee begrenzt, nördlich von (unter Denkmalschutz stehenden) Gebäuden der ehemaligen Landesbibliothek und östlich von dem Behördenstandort der Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Dresden.

Das Gelände ist relativ eben und steigt in Süd-Nord-Richtung lediglich leicht an. Zur Stauffenbergallee befindet sich ein Höhengsprung von bis zu 2 m, der von einer denkmalgeschützten Sandsteinmauer abgefangen wird.

1.3. Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Gebiet wurde erstmals um 1870 im Zuge des Aufbaus der Militärstadt Albertstadt bebaut. Entlang der Stauffenbergallee (ehemals Heeresallee) stand die 13. Grenadierkaserne, rückwärtig befanden sich eingeschossige Nebengebäude. Die Kaserne entsprach spiegelbildlich dem Gebäude der heutigen Landesdirektion (ehemals 12. Grenadierkaserne).

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 5 von 63

Im Jahr 1945 fiel der Großteil der 13. Grenadierkaserne Luftangriffen zum Opfer, lediglich ein Gebäudeteil (heutige Berufsschule) an der östlichen Grenze des Plangebietes blieb erhalten.

Von 1945 bis 1990 wurde das Gebiet u. a. durch ein Kohleheizkraftwerk genutzt, welches 1996 abgebrochen wurde. Weitere Zwischennutzungen waren Lagerflächen, z. B. für die Baustelleneinrichtung der Waldschlößchenbrücke.

Das Plangebiet liegt zum großen Teil brach, auf den unbebauten Flächen hat sich in den vergangenen Jahren eine standorttypische Begrünung mit Wildwuchs herausgebildet. Bestandsgebäude befinden sich nur im südöstlichen Teil des Gebietes. Hier hat sich mit einer privaten Berufsschule und der Freien Alternativschule ein kleiner Schulstandort entwickelt.

Das außerhalb des Geltungsbereiches im Westen gelegene ehemalige Kammergebäude Marienallee 10 wurde um 1902 errichtet und wurde in der Vergangenheit als Lagerhaus genutzt. Es wurde in ein Wohngebäude umgebaut, das zukünftig auf dem südlich angrenzenden Grundstück (Flurstück 1963/110) noch erweitert werden soll.

Neben der schon erwähnten Landesdirektion und der ehemaligen Landesbibliothek - welche zwischenzeitlich zu einem Kita-/Schul- und Verwaltungsstandort umgebaut worden ist - grenzt an das Plangebiet im Norden die Offizierschule des Heeres (OSH) mit ihren Hörsälen, Unterkunftsgebäuden und Sporteinrichtungen an.

Am nördlichen Ende der Marienallee befindet sich eine Sandgrube. Der Sandabbau Dresdner Heide/Kannenhenkel wird in Form der Gewinnung und anschließenden Verfüllung noch ca. 10 bis 15 Jahre in Anspruch nehmen. Darüber hinaus gibt es Absichtsbekundungen zum Aufschluss weiterer Quarzsandvorkommen in unmittelbarer Nähe des jetzigen Standortes.

Grundsätzliche Konflikte aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 392 sind in Bezug auf die angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten. Um Konflikten in Bezug auf die geplante Wohnnutzung vorzubeugen, waren bei der Planung insbesondere die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1. Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation

Die Landeshauptstadt Dresden beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung der ca. 7,5 ha großen Fläche nördlich der Stauffenbergallee und östlich der Marienallee. Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung eines attraktiven städtischen Quartiers für Geschosswohnungsbau.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben, da eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche mit der Anwendung der §§ 34 bzw. 35 BauGB nicht hinreichend gesichert werden kann. Unter Berücksichtigung der Grundstückssituation und der notwendigen Erschließung sowie nachbarschaftlicher Belange und möglicher Interessenskonflikte hat sich zudem gezeigt, dass eine bauliche Entwicklung einzelner Flurstücke innerhalb des Plangebietes nicht zielführend ist.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen als auch einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es wird eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 15.800 m² und damit weniger als 20.000 m² festgesetzt (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 6 von 63

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht. Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 und 2 BauGB erfüllt.

Die von den Grundstückseigentümern verfolgte Planung steht in Einklang mit den Planungszielen der Stadt. Durch die beabsichtigte Entwicklung von Wohnbauflächen mit teilweise Mischgebietsnutzungen wird eine ehemals militärisch genutzte Fläche revitalisiert. Die Planung des integrierten Wohnstandortes ist ein Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinne von „Innen- vor Außenentwicklung“.

In dem 2008 vom Stadtrat beschlossenen Planungsleitbild Innenstadt wurden Entwicklungsschwerpunkte mit besonderem Potential für „Neue Adressen für Wohnen und Arbeiten“ identifiziert. Die Albertstadt ist einer dieser Standorte. Durch die Lagegunst am Rande der Neustadt und als Bindeglied zur Naherholung der Dresdner Heide beinhaltet das Plangebiet ein starkes Potential für eine bauliche Entwicklung.

2.2. Zielsetzung der Planung

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Stadt Dresden in Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern eine städtebauliche Entwurfswerkstatt mit sechs Architekturbüros durchgeführt. Durch die Jury wurde empfohlen, den Entwurf des Büros Lorenzen Architekten (Berlin/Kopenhagen) den weiteren städtebaulichen Überlegungen zu Grunde zu legen. Die anhand dieses Städtebaukonzepts fortgeschriebene städtebauliche und hochbauliche Planung bildete die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 392.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Planungsziele verfolgt:

- Konversion und Revitalisierung einer ehemaligen Militärfläche am Rand der Äußeren Neustadt und ihre Entwicklung zu einem attraktiven Wohnstandort mit ergänzenden Angeboten für Handel, nicht störendes Gewerbe und Bildungseinrichtungen,
- Schaffung einer neuen Quartiersadresse für Geschosswohnungsbau mit separat entwicklungsfähigen Baufeldern und identitätsstiftenden Raum- und Aufenthaltsqualitäten sowie optimierten Erschließungsklustern und Wegebeziehungen innerhalb des Gebietes,
- Fortsetzung und Interpretation der historisch geprägten städtebaulichen Struktur der Militärstadt, Herstellen einer Raumkante an der Stauffenbergallee in Verlängerung des denkmalgeschützten Gebäudebestands (ehemalige Kasernen),
- Ausbildung einer klaren Bebauungsstruktur mit einer lokalklimatisch wirksamen Durchgrünung im Übergang zur Dresdner Heide,
- Sicherung des Freiflächenbedarfs der Freien Schulträger in der Nachbarschaft des Gebietes durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 7 von 63

2.3. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept balanciert zwischen dem Respekt vor der Geschichte des Ortes und dem Ziel, ein neues Quartier mit hoher Wohnqualität zu gestalten. Die starke Struktur an der Stauffenbergallee und die noch erhaltene Bebauung zwischen der Waldschlößchenstraße und der Marienallee setzen Maßstäbe. Die neue Bebauung stellt sich dieser Herausforderung und interpretiert die Struktur der ehemaligen Kasernenbebauung neu.

Die Auseinandersetzung mit den Resten der ehemaligen Grenadierkaserne an der Stauffenbergallee bildete den Ausgangspunkt des städtebaulichen Konzeptes. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der damaligen Kasernenanlage bestanden ursprünglich aus einer symmetrischen Baustruktur. Beidseitig eines zentralen Baukörpers erstreckten sich nach Südosten die 12. Grenadierkaserne und nach Nordwesten spiegelbildlich die 13. Grenadierkaserne. Die Kasernengebäude innerhalb des Plangebiets wurden im Krieg fast vollständig zerstört, nur das Eckgebäude Stauffenbergallee 4 blieb teilweise erhalten. Mit einer Länge von insgesamt 800 m hatte die ursprüngliche Anlage eine außergewöhnlich prägende Wirkung und stellt trotz ihrer Fragmentierung auch heute noch die dominierende urbane Struktur an dieser Stelle dar. Gleichzeitig ist jedoch die städtebauliche Fehlstelle deutlich wahrnehmbar. Eine wesentliche Aufgabe des städtebaulichen Konzepts war es daher, diese fragmentierte städtebauliche Situation neu zu ordnen.

Dieser Prämisse folgend sieht der städtebauliche Entwurf eine Reihe großer Baukörper in Verlängerung der noch erhaltenen, historischen Bestandsbauten an der Nordseite der Stauffenbergallee vor. Gebäudehöhen und Baufluchten werden aus dem Bestand übernommen. Die Unterteilung in fünf Baukörper stellt dem militärischen Habitus der ursprünglichen Kasernenbebauung eine aufgelockerte Struktur entgegen, die dem Wesen eines heutigen urbanen Wohnquartiers besser gerecht wird.

Im rückwärtigen Bereich werden vier langgestreckte Baufelder entwickelt, die mit zeilenförmigen Baukörpern flexibel bebaut werden können. Unterschiedlich große, kubische Baukörper werden jeweils um einen gemeinsamen Grünraum gruppiert. Das östlichste Baufeld umfasst Gebäude und Außenanlagen der Freien Alternativschule sowie Grün-/Freiflächen für die künftige Nutzung durch die Freien Schulträger.

Die geplante Grünfläche im Gebietsinnern wird Kern der grünen Mitte des neuen Quartiers, der sich als gestalteter Freiraum mit unterschiedlichen Funktionen von Nordwest bis Südost fast über die gesamte Länge des Plangebietes erstreckt. Er bildet die räumliche Zäsur zwischen den Gebäuden an der Stauffenbergallee und den inneren Baufeldern und trägt entscheidend zur städtebaulichen Identität des neuen Quartiers bei.

Die prägnante Bebauung an der Stauffenbergallee, die grüne Mitte und die inneren Baufelder strukturieren das Quartier. Das Grundgerüst der Erschließung und der flexiblen Baufelder ist einfach und robust, aber gleichzeitig räumlich feingliedrig.

Das Plangebiet bietet mit dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept die Möglichkeit für die Neuerrichtung von ca. 600 Wohneinheiten.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 8 von 63

2.3.1. Bebauung an der Stauffenbergallee

Gestaltung/Architektur

Das für die hochbauliche Ausformung der Bebauung im Plangebiet entwickelte Gestaltungshandbuch (siehe Anlage 2 zur Begründung) bildet die Grundlage für die architektonisch-gestalterische Ausbildung der Gebäude innerhalb des Plangebietes. Für die architektonische Ausformulierung der Baukörper entlang der Stauffenbergallee (Baufelder 1 bis 3.2) ist die Integration des bestehenden Gebäudes Stauffenbergallee 4 von besonderer Bedeutung. Der denkmalgeschützte Bestand soll als Maßstabs- und Ideengeber für die Entwicklung eines stimmigen Gesamtbildes hinsichtlich der Gebäudevolumetrie und des architektonischen Ausdrucks verstanden werden. Bei der Ausformulierung der neuen Baukörper soll die vorhandene Gliederung in Sockel, Obergeschosszone und oberen Abschluss aufgenommen werden. Die geplante Dachform orientiert sich ebenfalls am Bestand. Die Gebäude sollen mit Ausnahme des mittleren, zentralen Baukörpers geneigte Walm- bzw. Mansarddächer mit einer Neigung von 40° bis 55° erhalten.

Die Neubauten sollen keine Rekonstruktion der historischen Bebauung sein, sondern vielmehr eine zeitgemäße Interpretation des historischen städtebaulichen Leitbildes. Ziel sind moderne, in ihrer Zeit verortete Gebäude, die sich harmonisch mit dem historischen Bestand zu einem zusammenhängenden Ensemble entwickeln.

Freiraum und Erschließung

Die Erschließung der Gebäude soll jeweils von Norden erfolgen. Alle Erdgeschosswohnungen sollen private Vorgärten erhalten, wobei diese zur Stauffenbergallee als gefasste „Bastionen“ (vorgelagerte erhöhte Terrassen) geplant sind.

2.3.2. Bebauung der inneren Baufelder

Gestaltung/Architektur

Die inneren Baufelder 4 bis 7 werden im Süden von der Bebauung entlang der Stauffenbergallee und im Norden durch die Planstraße Ost begrenzt. Für dieses Quartier wird entsprechend der Intentionen des städtebaulichen Entwurfs eine homogene Gestaltung angestrebt, bei der die einzelnen Gebäude deutlich als Teil eines größeren Ganzen erkennbar sind. Die Bebauung ist durch einfache kubische Baukörper mit einer differenzierten Höhenentwicklung charakterisiert, die sich jeweils um hofähnliche Freiräume gruppieren. Die zweiseitig zurückspringenden Staffelgeschossen sollen den Gebäuden einen einheitlich skulpturalen Charakter verleihen. Um gestalterisch ausgewogene Straßenräume zu gewährleisten, sind auskragende Balkone nur auf den südwestlichen und südöstlichen Seiten der Gebäude vorgesehen.

Freiraum und Erschließung

Die Erschließung der Gebäude soll jeweils direkt aus den Wohnstraßen des Quartiers erfolgen. Die im Freiraumkonzept vorgesehenen Vorzonen und Hecken sind bestimmende, charakteristische Merkmale des Quartiers. Sie trennen die öffentlichen Freibereiche von den privaten Außenanlagen der Erdgeschosswohnungen ab und sind bedeutsam für die beabsichtigte Gesamtwirkung dieses Quartiers.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 9 von 63

3. Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen

3.1. Landes- und Regionalplanung

Raumordnerisch ist der Landeshauptstadt Dresden die Funktion eines Oberzentrums (zentraler Ort) zugewiesen. Der Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2013, verbindlich seit 31. August 2013) formuliert als Entwicklungsziel für zentrale Orte die Erfüllung der ihnen zugewiesenen überörtlichen Funktionen. Die Oberzentren als höchste Kategorie der zentralen Orte sind Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit überregionaler, landesweiter oder internationaler Bedeutung. Sie sind als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat weiter zu entwickeln und in ihrer Funktion zu stärken.

Die damit verbundenen Handlungsfelder betreffen ein differenziertes Arbeitsplatzangebot, Aufgaben als Bildungs-, Dienstleistungs-, Kultur-, Gesundheits- und Sozialzentrum sowie urbane Lebensqualitäten, die sich auch in innerstädtischem Wohnen dokumentieren. Mit diesem Bebauungsplan werden dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Darüber hinaus kommt der Stärkung der Innenentwicklung eine noch größere Bedeutung bei der Siedlungsentwicklung zu als bisher. Im Sinne einer effizienten Flächennutzung sind bauliche Entwicklungen auf Nachverdichtung im Bestand, Schließung innerstädtischer Baulücken und Revitalisierung von Brachflächen und untergenutzten Bereichen zu konzentrieren.

Die Ziele und Grundsätze des LEP werden im Regionalplan weiter qualifiziert. Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge (1. Gesamtfortschreibung, in Kraft getreten am 19. November 2009) weist der Landeshauptstadt Dresden eine große Bedeutung als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort und Schwerpunkt von Wohn- und Arbeitsstätten zu. Dabei kommt der Nutzung von Brachen sowie der Verdichtung / Auslastung bereits vorhandener Gebiete eine besondere Bedeutung zu.

Die städtebauliche Neuordnung einer vorgeprägten Fläche in integrierter Lage steht grundsätzlich im Einklang mit den raumordnerischen Erfordernissen. Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge, die im Juni 2019 als Satzung beschlossen wurde, enthält ebenfalls keine relevanten regionalplanerischen Ausweisungen und Festlegungen, die der Planung entgegenstehen. Der beabsichtigten Entwicklung des neuen Stadtquartiers stehen somit keine regionalplanerischen Zielstellungen entgegen.

3.2. Flächennutzungsplanung

Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Dresden in den Stadtgrenzen vom 1. Januar 1999, welcher am 6. Juni 2019 durch den Stadtrat beschlossen wurde, sind eine gemischte Baufläche, eine Gemeinbedarfsfläche (Schule, Bildungseinrichtung) im östlichen Teil des Plangebietes und eine Grünvernetzung im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes dargestellt.

Die geplante Nutzung innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes stimmt teilweise nicht mit der Darstellung im FNP überein.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist,

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 10 von 63

soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der FNP wird in diesem Fall - nach In-Kraft-treten des Bebauungsplanes - im Wege der Berichtigung angepasst.

Durch die vorgesehene teilweise Nutzungsänderung von gemischter Baufläche zu einer Wohnbaufläche wird die Flächenkulisse des FNP für Wohnbebauung um ca. 3 ha erweitert. Aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnungen in Innenstadtnähe ist im Wohnungsneubau eine Orientierung auf integrierte städtische Standorte naheliegend. Der Nachweis der Verträglichkeit der Planung wurde im Bebauungsplanverfahren erbracht. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt. Die Darstellung der Wohnbaufläche im FNP erfolgt im Zuge der anschließenden Berichtigung.

3.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

Am 25. Februar 2016 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Dresden 2025+“ beschlossen. Darin wird u. a. das Ziel der weiteren Qualifizierung Dresdens als Wohnstandort formuliert, so die Schaffung von bedarfsgerechtem und zukunftsfähigem Wohnraum für Alle.

Bei der 2016 im Rahmen der FNP-Neuaufstellung von der Firma empirica ag durchgeführten gesamtstädtischen Wohnbauflächenprognose wurde für Dresden bis zum Jahr 2030 ein Neubaubedarf von ca. 5 800 Eigenheimen und ca. 15 000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern/im Geschosswohnungsbau ermittelt.

Mit der vorliegenden Planung soll die Nutzung einer innerstädtischen Brachfläche unter Berücksichtigung zukünftiger Bedarfe und die Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten im Stadtgebiet ermöglicht werden. Damit wird den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

3.4. Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept

Das vom Stadtrat 2013 beschlossene Integrierte Energie und Klimaschutzkonzept (IEuKK) bekräftigt die Verpflichtung, welche die Stadt mit dem Beitritt zum Klima-Bündnis eingegangen ist, die CO₂-Emissionen alle 5 Jahre um zehn Prozent zu senken. Die begrenzten Mittel sollen zielgerichtet so eingesetzt werden, dass der Verbrauch an fossiler Energie sinkt. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit soll gesteigert und die hochtechnologieorientierte industrielle Basis erhalten werden.

Das IEuKK beinhaltet zahlreiche Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, zur Vermeidung von Energieeinsatz und zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien, z. B.

- verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien, z. B. Solarthermie und Photovoltaik,
- Steigerung der Effizienz von Energieanlagen,
- Reduktion des Energieverbrauches,
- Erweiterung, qualitative Modernisierung und Flexibilisierung des Fernwärmesystems und Erhöhung des Anteils an Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung,
- Förderung des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV),
- Förderung der Nutzung von Erdgas und Strom im Mobilitätsbereich.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 11 von 63

3.5. Andere Bebauungspläne

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befindet sich ein weiterer Bebauungsplan in Aufstellung:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6024, Albertstadt Ost / Jägerpark
(Aufstellungsbeschluss Mai 2016, frühzeitige Beteiligung im Oktober/November 2017)

Planungsziel ist die Entwicklung eines attraktiven und nachhaltigen Wohnquartiers für Geschosswohnungsbau. Zu den Nutzungszielen gehören darüber hinaus die Einbeziehung von nicht störenden gewerblichen Nutzungen und Gemeinbedarfseinrichtungen im südöstlichen Bereich sowie die Schaffung von Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität.

3.6. Weitere rechtliche Bindungen

Natur- und Landschaftsschutz

In naher Umgebung des Plangebietes befinden sich das Landschaftsschutzgebiet „Dresdner Heide“ und das FFH-Gebiet Prießnitzgrund.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein nach § 21 SächsNatSchG besonders geschütztes Biotop. Es handelt sich dabei um ein Biotop der Kategorie der Trocken- und Halbtrockenrasen. Durch die geplante Bebauung ist die Erhaltung des Biotops nicht realisierbar. Die untere Naturschutzbehörde hat ihre Zustimmung zur Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG infolge Überplanung der Biotopfläche prinzipiell in Aussicht gestellt. Der Verlust des Biotops wird in adäquater Größe und Ausprägung von mind. 0,5 ha Fläche außerhalb des Plangebietes ersetzt. Der Ausgleich für den Verlust des Biotops ist planungsrechtlich zu sichern; hierzu wurde in den Rechtsplan eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung (siehe textliche Festsetzungen Pkt. I.10.5) aufgenommen.

Waldschutz (Waldgesetz)

Das Gebiet ist außerdem mit einer Waldfläche von rund. 5.620 m² bestockt. Die festgesetzte Nutzungsart Wald ist mit der Nutzungsart Wohnbebauung überplant. Die erforderliche Umwandlung von Wald bedarf der Genehmigung durch die Forstbehörde. Die Umwandlungserklärung nach § 9 Abs. 2 SächsWaldG wurde am 18. Januar 2016 durch den Staatsbetrieb Sachsenforst erteilt.

Für den Wegfall der Waldfläche ist durch den Waldbesitzer eine Ersatzaufforstungsfläche nachzuweisen. Durch das Umweltamt kann dem jeweiligen Waldbesitzer eine Ersatzaufforstungsfläche in der erforderlichen Größe in der Gemarkung Hellerau / Volkersdorfer Weg (Teile der Flurstücke 269, 277 und 271 der Gemarkung Hellerau) angeboten werden.

Nach Satzungsbeschluss haben die Waldbesitzer die Umwandlungsgenehmigung bei der zuständigen Forstbehörde zu beantragen. Die Umwandlungsgenehmigung ist eine neben der Baugenehmigung erforderliche Genehmigung, um mit dem Vorhaben beginnen zu können.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 12 von 63

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes stehen die Reste der 13. Grenadierkaserne (Stauffenbergallee 4) und die Einfriedungsmauer des Areals zur Stauffenbergallee unter Denkmalschutz. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich zahlreiche weitere Einzeldenkmale, u. a. das ehemalige Kammergebäude Marienallee 10. Östlich schließt sich eine Sachgesamtheit an.

Die geplante Entwicklung des Gebietes berücksichtigt die Bedeutung der Denkmale, indem Höhenentwicklung, Kubatur und Gestaltung der Neubauten in angemessener Art auf die vorhandenen Denkmale eingehen.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone Albertstadt/Saloppe IIIB, in dem Maßnahmen, die zu Verunreinigungen und quantitativen Beeinträchtigungen des für die öffentliche Wasserversorgung genutzten Grundwassers führen können, verboten sind.

In Trinkwasserschutzzonen sind bei der Versickerung von Niederschlagswasser die erhöhten Anforderungen zum Schutz des Grundwassers grundsätzlich zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Versickerung gemäß Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreihVO) ist ausgeschlossen.

3.7. Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen von Menschen jeden Geschlechts Sorge zu tragen.

Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe der Wohnungen oder Arbeitsplätze, der Sicherung der Nahversorgung, der Schaffung oder Sicherung von Grünanlagen in der Nähe der Wohnungen oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 392 wird ein brachliegender integrierter Standort entwickelt. Die vorliegende Planung schafft Baurecht für die Errichtung eines attraktiven Wohnquartiers zwischen der Landesdirektion Sachsen im Süden und der Dresdner Heide im Norden. Die individuellen Bedürfnisse der künftigen Bewohner/-innen können in ausreichendem Maße zur Geltung kommen.

Mit Umsetzung der Planung soll die verkehrliche Erschließung einschließlich barrierefreier fußläufiger Verbindungswege ebenso realisiert werden wie Grünflächen im Innern des Gebietes, die eine wichtige Freizeit- und Aufenthaltsfunktion für die Bewohner/-innen und Besucher/-innen des Gebietes haben. Im Gebiet sind Nahversorgungseinrichtungen und eine Freispielfläche für die bestehenden Schulen vorgesehen. Durch die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs in der Stauffenbergallee ist die Erreichbarkeit des Gebietes auch für Menschen ohne Führerschein (insbesondere Senioren, Kinder, Jugendliche) sichergestellt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 13 von 63

4. Umweltverträglichkeit

Gemäß § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erübrigt sich in entsprechender Anwendung von § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes.

Um den Maßgaben einer nachhaltigen und umweltgerechten Planung zu folgen und dies zu dokumentieren, werden nachfolgend Aussagen zu den relevanten Umweltbelangen aus vorliegenden Untersuchungen zusammenfassend wiedergegeben.

4.1. Geologie und Boden

Das Plangebiet liegt im Gebiet der Elbtalzone auf einer pleistozänen Hochfläche, wo zuoberst die lokal „Heidesand“ genannten Schmelzwassersande aus der Saalekaltzeit mit mehr als 10 m Mächtigkeit anstehen. Darunter folgen elsterkaltzeitliche Flusssande und -kiese. Das Liegende bildet der als Pläner bezeichnete Tonstein der Oberen Kreide mit einer Mächtigkeit von mehr als 100 m.

Durch die Lage im Stadtgebiet und die ehemalige Nutzung der Flächen sind die Böden im Plangebiet überwiegend anthropogen überformt. Es handelt sich um Gemische aus umgelagerten oder aufgeschütteten natürlichen bzw. technogenen Substraten.

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse im Plangebiet wurde ein Bodengutachten mit insgesamt 10 Kleinrammbohrungen, 2 Rammsondierungen und 9 Baggerschürfen mit einer Endteufe von 6 m unter OKG (Oberkante Gelände) durchgeführt. Die angetroffenen Baugrundverhältnisse wurden mit den Schichtenprofilen dokumentiert. Hiernach ist mit folgendem Schichtenaufbau zu rechnen:

- Auffüllungen bis zu Tiefen von mindestens 0,3 m bis 2,3 m unter OKG: überwiegend schluffige Sand-Kies-Gemische, Einlagerung von Steinen und Blöcken sind möglich,
- Fremdbestandteile: Ziegel, Beton und Sandsteinreste sowie Pflanzenteile,
- Mittelsand, schwach grobsandig, bis zur Tiefe von 6 m unter OKG.

Aufgrund der Vornutzung des Plangebietes erfolgten im Zuge der Bearbeitung des geotechnischen Berichts zudem abfallfachliche Untersuchungen und Bewertungen von Bodenaushub (siehe Punkt 4.5 Altlasten).

4.2. Oberflächen- und Grundwasser

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind weder fließende noch stehende Gewässer vorhanden. Das Gebiet liegt ca. 750 m nördlich der Bundeswasserstraße Elbe. Das nächste Fließgewässer in einer Entfernung von ca. 300 m westlich des Plangebietes ist die Prießnitz.

Hinsichtlich des natürlichen Wasserhaushaltes ist das Plangebiet dem Gebietstyp IV (versickerungsdominiert) zuzuordnen. Die natürlichen Versickerungsmöglichkeiten von Wasser sind im Plangebiet günstig. Die Schmelzwassersande weisen eine gute Wasserdurchlässigkeit für die

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 14 von 63

Versickerung von Niederschlagswasser auf. Eine Versickerung in Auffüllungen soll aus Vorsorgegründen bzw. unter der Beachtung der Lage des Standortes im Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIB nicht erfolgen.

Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich, der im Landschaftsplan als wichtiges Grundwasserneubildungsgebiet gekennzeichnet ist. Als Grundwasserleiter werden die Elbschotter im Liegenden der Heidesande genannt, wobei das Grundwassergefälle in Richtung Prießnitz bzw. übergeordnet in Richtung Elbtalaue erfolgt.

Zur Einschätzung der Grundwasserverhältnisse und der Versickerungseignung der Böden wurden die Bohrsondierungen vom März 2016 herangezogen. Grundwasser wurde in den bis zu 6 m tiefen Baugrundaufschlüssen nicht angetroffen und erreicht die Fußböden der geplanten Tiefgaragen und der unterkellerten Wohnhäuser nicht. Der mittlere Grundwasserstand am Standort ist bei 106,5 ... 106,0 m ü. NHN bzw. ca. 33 m u. OKG zu erwarten.

Mit der Bebauung und der geplanten Versickerung wird der Grundwasserhaushalt am Standort nur geringfügig verändert. Nach Starkregenereignissen kann es im Abstrom zu minimalen Aufhöhungen des Grundwasserstandes kommen, die sich auf Grund der Ausbreitung des Grundwasserleiters jedoch schnell abbauen.

4.3. Klima und Luft

Im Umweltatlas Dresden ist das Plangebiet in der Synthetischen Klimafunktionskarte der Zone 1 - Zone mit geringer thermischer stadtklimatischer Veränderung gegenüber dem Freilandverhältnissen - zugeordnet. Der Bereich des Plangebietes stellt aufgrund seiner Lage eine Übergangszone zwischen Freifläche und Siedlungsraum mit einem günstigen Bioklima dar.

Bereits nach Sonnenuntergang entsteht im Plangebiet in geringem Umfang Kaltluft, die der Topografie folgend in Richtung Süden über die Stauffenbergallee hinweg strömt. Im Laufe der Nacht greift eine großräumige Strömung aus nordöstlicher Richtung durch. Diese aus der Dresdner Heide kommende Kaltluft überlagert die Kaltluft, die innerhalb des Plangebietes entstanden ist. Ein ausgeprägter Volumenstrom strömt über die Fläche Richtung Südwesten.

Die Errichtung von Neubauten führt zu einer Veränderung der vorhandenen lokalen Durchlüftung. Um Verschlechterungen der bestehenden klimatischen Verhältnisse zu vermeiden, sind Maßnahmen vorgesehen, die dem Aufwärmeeffekt durch die geplante Errichtung der Neubauten entgegenwirken. Dazu gehören z. B. Dachbegrünungen zur Schaffung neuer Verdunstungsflächen und die Schaffung von Grünflächen.

In der Nähe, aber unbeeinflusst durch das Bauvorhaben sorgt die Kaltluftströmung im Prießnitzgrund für Luftaustausch im Stadtgebiet, jedoch bildet die Bebauung der Äußeren Neustadt eine Kaltluftbarriere, die das ungestörte Eindringen der Kaltluft behindert. Der Prießnitzgrund zählt als Schutzzone „Luftleitbahn“ mit höchster Schutzwürdigkeit.

Das Plangebiet liegt an der stark befahrenen Stauffenbergallee, was zu einer innerstädtisch typischen mäßigen lufthygienischen Belastung an dieser Stelle führt. Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen sind aufgrund der Distanz der Baufelder zur Stauffenbergallee sowie der abschirmenden Wirkung der straßenbegleitenden Grünfläche mit dichtem Gehölzbestand nicht zu erwarten.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 15 von 63

4.4. Arten und Biotope

Im gültigen Landschaftsplan der Stadt Dresden (Stadtratsbeschluss vom 17. Mai 2018) ist das Plangebiet als Grün- und Erholungsfläche dargestellt.

Mit Ausnahme der bebauten Flächen im Südosten des Gebietes und einer als Lagerplatz genutzten Fläche im südwestlichen Bereich liegt das Plangebiet schon mehrere Jahre brach.

Auf den Brachflächen konnten sich großflächig ausdauernde Ruderalfluren und Gehölzaufwuchs in unterschiedlichen Altersstadien entwickeln. Der Gehölzaufwuchs wird von Robinie und Spitzahorn dominiert. Auf den Ruderalflächen findet man vor allem Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Land-Reitgras (*Calamagrostis epigeios*) und Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*).

Diese Flächen besitzen eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Es handelt sich um Biotoptypen mit kurzer und mittlerer Regenerationszeit. Sie bilden den Lebens- und Rückzugsbereich gerade im städtischen Raum für vielfältige Arten und sind nur bedingt ersetzbar.

Die Offenlandbereiche, die sich größtenteils in der Mitte des Gebietes befinden, weisen unterschiedliche Sukzessionsstadien auf. In einigen Bereichen sind bereits Übergänge zu Vorwaldgesellschaften erkennbar.

Auf Teilen der Flurstücke 1963/21 und 1963/136) befindet sich ein Trocken- und Halbtrockenrasenbiotop, welches nach § 21 SächsNatSchG geschützt ist. Die Ausdehnung der Biotopfläche beträgt ca. 5.600 m². Trocken- und Halbtrockenrasen sind naturbelassene oder extensiv genutzte, oft lückig von niederwüchsigen Gräsern und Kräutern geprägte Magerrasen auf trockenwarmen, oft südexponierten Standorten (z. B. wie Sandböden).

Folgende biotopkennzeichnende Pflanzenarten wurden gefunden: Hopfen-Luzerne (*Medicago lupulina*), Mausohr-Habichtskraut (*Hieracium pilosella*) Aufrechtes Fingerkraut (*Potentilla erecta*), Gemeine Ochsenzunge (*Anchusa officinalis*), Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*), Hasenklees (*Trifolium arvense*), Tüpfelhartheu (*Hypericum perforatum*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Großblütige Königskerze (*Verbascum densiflorum*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*).

Der Biotopersatz infolge der Überplanung des Biotops wurde im Rechtsplan durch eine Zuordnungsfestsetzung einer Fläche in adäquater Größe und Ausprägung innerhalb des fertiggestellten Reptilienhabitats im angrenzenden Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6024 geregelt. Die rechtliche und entsprechende dingliche Sicherung der Ersatzmaßnahme ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages mit dem Bauträger.

Der Bauträger verpflichtet sich, die rechtliche Sicherung der Biotopersatzfläche in Abstimmung mit dem Eigentümer der Fläche und der Stadt (Umweltamt) durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Landeshauptstadt Dresden Stadt im Grundbuch des Flurstücks 2256/199 sicherzustellen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 16 von 63

4.4.1. Gehölzbestand

Im Plangebiet gibt es eine Vielzahl an Großgehölzen, die im Rahmen der Grünordnungsplanung erfasst und bewertet wurden. Ein großer Teil der Gehölze ist in einem mäßigen Vitalitätszustand, hat aber bereits eine beträchtliche Wuchsgröße erreicht und fällt damit unter den Schutz der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden.

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand verfügt über zahlreiche Baumhöhlen, die Höhlenbrütern als Bruthabitat zur Verfügung stehen und ist somit für den Artenschutz von hoher Bedeutung. Es wurden im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung sieben höhlenreiche Einzelbäume festgestellt, die nach § 21 SächsNatSchG geschützt sind.

Die vielfältigen Vegetationsstrukturen werden durch einen hohen Anteil von liegendem und stehendem Totholz ergänzt, welches ebenfalls für den Artenschutz von hoher Bedeutung ist.

Ein großer Teil der Bäume im Innern des Plangebietes ist zur Fällung vorgesehen. Der zu erhaltende Gehölzbestand in den Randlagen ist im Rechtsplan zum Erhalt festgesetzt. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen werden durch Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gesichert oder auf Grundlage der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden ermittelt und ausgeglichen (siehe Punkt 5.4).

4.4.2. Waldbestand (nach Waldgesetz)

In einem südöstlich gelegenen Teilbereich des Plangebietes auf den Flurstücken 1963/6, 1963/21, 1963/22, 1963/132, 1963/133 und 1963/136 wurde durch die Forstbehörde der Landeshauptstadt Dresden eine Waldfläche von 5.620 m² festgestellt. Die erforderliche Ersatzaufforstungsfläche kann dem jeweiligen Waldbesitzer durch das Umweltamt in der Gemarkung Dresden-Hellerau entgeltlich zur Verfügung gestellt werden. Die Waldumwandungserklärung nach § 9 Abs. 2 Sächsisches Waldgesetz für das Bebauungsplangebiet wurde durch die obere Forstbehörde (Staatbetrieb Sachsenforst) mit Schreiben vom 18. Januar 2016 erteilt.

4.4.3. Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Auftrag des Umweltamtes wurde eine Spezielle Artenschutzprüfung (SAP) für das Plangebiet erstellt. Durch das Sachverständigenbüro Hahn wurde auf der Grundlage der vorgefundenen ökologischen Gegebenheiten das Vorkommen geschützter Fledermausarten (Anhang IV FFH-RL-Arten), streng geschützter Reptilienarten (Zauneischse, Schlingnatter), geschützter europäischer Vogelarten sowie des streng geschützten Juchtenkäfers vertiefend geprüft.

Aus der speziellen Artenschutzprüfung lassen sich folgende Ergebnisse zusammenfassen:

Vögel (Avifauna)

Im Plangebiet wurden insgesamt 26 Vogelarten erfasst, die nach § 7 Abs. 2, Satz 13 und 14 BNatSchG zu den besonders bzw. streng geschützten Arten gehören. Für 19 Arten ergibt sich innerhalb der Grenzen des Plangebietes der Nutzungsanspruch einer Fortpflanzungsstätte. Davon werden 7 Brutvogelarten in der Roten Liste des Freistaates Sachsen unter der Kategorie „Vorwarnliste“ geführt. Vier der kartierten Arten sind nach § 7 Abs. 2 Satz 14 BNatSchG streng geschützt, wobei nur der Neuntöter als Brutvogel im Plangebiet nachgewiesen wurde.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 17 von 63

Reptilien

Das Plangebiet weist gute Habitatbedingungen für Zauneidechsen und Schlingnattern auf. Im Rahmen von sieben Begehungen im Zeitraum von März bis August 2015 wurden fünf Individuen der Zauneidechse erfasst. Aufgrund der wenigen Sichtnachweise wird davon ausgegangen, dass die Tiere zu einer kleinen verstreuten, aber reproduktionsfähigen Restpopulation im Bereich des Plangebietes gehören. Bereits kleine Bestände sind naturschutzfachlich als schützenswert einzustufen.

Die Schlingnatter hat ähnliche Lebensraumsprüche wie die Zauneidechse, deshalb ist ein gemeinsames Auftreten der Arten nicht selten. Im Rahmen der Begehungen und Kontrollen der ausgelegten Schlangentablets wurden keine Individuen der Schlingnatter erfasst.

Fledermäuse

Im Rahmen der beauftragten Detektorbegehung im August 2015 wurden im Plangebiet 27 Rufsequenzen von folgenden Arten nachgewiesen: Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und Großes Mausohr. Dabei wurden Zwerg- und Mückenfledermaus insbesondere im Bereich des Bolzplatzes der Freien Alternativschule sowie vor dem südlichen Schulgelände beobachtet. Des Weiteren wurde der Ausflug von zwei Zwergfledermäusen aus den Gehölzbereichen nordwestlich des Bolzplatzes beobachtet.

Auf Grund der ökologischen Gegebenheiten ist von einer erheblichen Bedeutung des Areals als Jagdhabitat für siedelnde Populationen auszugehen. Das Gelände weist im Bereich der Gehölzflächen und an den Bestandsgebäuden ein hohes Quartierpotenzial auf.

Eine Beeinträchtigung lokaler Populationen durch den Verlust von Quartierstrukturen aber auch von Nahrungshabitaten insbesondere für kleinräumig agierende Fledermausarten (z. B. Bechsteinfledermaus, Langohrfledermausarten) kann nicht ausgeschlossen werden.

Eremit

Der Juchtenkäfer, auch Eremit genannt, ist im Anhang II und IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und als prioritäre Art eingestuft. Da im Umfeld des Plangebietes Nachweise für diese geschützte Art bestehen, muss die Besiedlung geeigneter Bäume zweifelsfrei abgeklärt werden.

Im Plangebiet wurde der Gemeine Rosenkäfer nachgewiesen. Dieser gehört wie der Eremit zur Familie der Blatthornkäfer und ist nach § 1 Anlage 1 Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. Da die Arten die gleichen Lebensräume besiedeln, ist das Vorkommen des Eremiten nicht ausgeschlossen.

Ergebnis der Untersuchungen

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass im Plangebiet ein naturschutzfachlich relevantes Artenspektrum vorhanden ist. Aus naturschutzfachlicher und ökologischer Sicht sind die aus der Bebauung resultierenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kritisch zu bewerten. In seiner Gesamtheit stellt das Areal ein komplex vernetztes System unterschiedlicher Lebensräume dar. Die Überbauung führt zu einem Verlust der vorhandenen ökologischen Strukturen und Vernetzungen, in dessen Konsequenz erhebliche Auswirkungen auf Lebensräume und Populationen innerhalb des Gebietes zu erwarten sind.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 18 von 63

Die naturschutzfachliche Bedeutung wird insbesondere durch die Betroffenheit der nachgewiesenen, streng geschützten Arten, die zum Teil einen sehr hohen artenschutzrechtlichen Status aufweisen (Fledermäuse, Zauneidechse, Neuntöter) und Lebensräume (Trockenrasen, höhlenreiche Einzelbäume) mit Biotopschutzcharakter (gemäß § 21 SächsNatSchG) deutlich. Alternative Lebensraumstrukturen sind im räumlichen und funktionalen Zusammenhang nur zum Teil vorhanden.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist an die Umsetzung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung negativer Einflüsse auf die betroffenen Populationen gebunden. Um den mit dem Vorhaben einhergehenden Lebensraumverlust der ausgleichsrelevanten Vogelarten auszugleichen, ist eine geeignete Fläche in einer Größe von mind. 2,0 ha erforderlich.

Zur Vermeidung des artenschutzrechtlichen Konfliktes im Hinblick auf das Vorkommen der Zauneidechse sind ebenfalls kompensatorische Maßnahmen durchzuführen. Dabei sind geeignete Flächen in einer Größe von mind. 0,5 ha zu erforderlich und als Lebensraum für Zauneidechsen auszustatten. Danach erfolgen das Abfangen der Tiere von der Vorhabenfläche und die Umsiedlung auf die Umsetzungsfläche.

Ausgleichsflächen

In Abstimmung mit dem Umweltamt wurde zur Schaffung des Ersatzhabitats für die im Plangebiet nachgewiesene besonders und streng geschützte Art Zauneidechse in Verbindung mit dem Ausgleich für das besonders geschützte Biotop (Trocken- und Halbtrockenrasen, Flächengröße 5.600 m²) eine externe Fläche von 0,5 ha innerhalb des bereits realisierten Reptilienhabitats im nordöstlich angrenzenden Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6024 auf dem Flurstück 2256/199 der Gemarkung Dresden-Neustadt zugeordnet.

Das Ende 2017 fertiggestellte Habitat hat eine Gesamtgröße von ca. 2,5 ha. Aufgrund deutlich geringerer Fangergebnisse als im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erwartet und angesichts der Größe und der besonderen Eignung dieses für den Bestand überdimensionierten Habitats war es möglich, die Individuen der Zauneidechse aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 392 in eine Teilfläche des Habitats umzusetzen.

Der Fang und die Umsetzung der im Plangebiet lebenden Reptilien erfolgten in Abstimmung mit dem Umweltamt von April bis Oktober 2018. Auf der Fläche konnten insgesamt 10 Zauneidechsen und zwei Blindschleichen gefangen werden. Die gefangenen Tiere wurden in das Ersatzhabitat transportiert und dort wieder in die Freiheit entlassen. Die vom damaligen Grundstückseigentümer beauftragte Maßnahme wurde von der unteren Naturschutzbehörde begleitet und Ende 2018 abgeschlossen. Darüber hinaus wurde eine Kostenübernahme für die Pflege über 25 Jahre und das Monitoring mit dem Grundstückseigentümer des Flurstücks 2256/119 bzw. anteiliger Übernahme durch den Bauträger vertraglich vereinbart.

Für die Schaffung des Ersatzhabitats für die nachgewiesene besonders und streng geschützte Art Neuntöter wurde eine naturschutzfachlich geeignete externe Fläche von 2,0 ha auf dem Flurstück Nr. 252 der Gemarkung Seitenhain zugeordnet. Die FCS-(Sicherungs-)Maßnahme ist zeitlich vorgezogen, d. h. vor Umsetzung des Bauvorhabens, und in Abstimmung mit den unteren Naturschutzbehörden der Landeshauptstadt Dresden und des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge durchzuführen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 19 von 63

Es handelt sich hierbei um ein privates Grundstück mit Grünland und angrenzender Waldfläche, die Gesamtfläche beträgt ca. 7 ha. Die Fläche ist für den Neuntöter gut geeignet: Der süd- bis südwestlich exponierte, sonnige Waldrand weist vereinzelt Strauchvegetation in Form von Weißdorn und Holunder auf und kann durch eine gezielte Anpflanzung von weiteren Sträuchern und der Anlage von Hecken räumlich deutlich erweitert werden. Dadurch ist es möglich, das Areal so zu gestalten, dass offene Bereiche mit Hecken und Strauchvegetation bis hin zu Gehölzen wechseln.

Die Kosten für die Herstellung des Ersatzhabitats, der Pflege der Flächen über 25 Jahre und das Monitoring werden durch den Bauträger übernommen. Die rechtliche Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich des Nachweises der dinglichen Sicherung der Maßnahme zugunsten der Landeshauptstadt Dresden erfolgt im städtebaulichen Vertrag, der mit dem Bauträger abgeschlossen wurde.

4.5. Altlasten

Das Plangebiet beinhaltet einen Teil des militärischen Altstandortes mit der AKZ 62/400001 und der Teilfläche (TF) mit der AKZ 62/400001002, die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlastenverdachtsfläche registriert sind.

Die Fläche des Bebauungsplangebietes entspricht der nordwestlichen Hälfte des militärischen Altstandortes. Dieser Teil wurde vermutlich nach 1945 nicht mehr intensiv genutzt. Kontaminationen in diesem Bereich sind somit eher aus der Zeit vorher zu erwarten. Durch die geringere technische Ausrüstung und den langen zurückliegenden Nutzungszeitraum werden kaum Schadstoffe in relevanten Konzentrationen erwartet. Es kann aber nicht von vornherein von der Altlastenfreiheit ausgegangen werden.

Auf der Teilfläche (62/400001002) wurde inzwischen das Heizwerk zurückgebaut, die 4 Verdachtsflächen (Dieselhavarie, Altöllager, Schmierstofflager und ehemaliger Standort Trockentoilette) wurden saniert bzw. teilsaniert. Die Verfüllung von verbliebenen Hohlräumen erfolgte teilweise durch Abbruchmaterial. Auch das Abbruchmaterial des Schornsteines wurde zur Wiederverfüllung verwendet.

Für die im Bebauungsplan mit „A 01“ gekennzeichnete Altlastenverdachtsfläche ist der Nachweis zu erbringen, dass die geplante Nutzung uneingeschränkt möglich ist. Dazu sind eine ingenieurtechnische Begleitung der Aushubmaßnahmen sowie deren Dokumentation und die Oberbodenbeurteilung erforderlich. Bei Einhaltung der aufgenommenen Festsetzungen und Hinweise geht von dem Altstandort für die geplante Nutzung als Wohn- und Mischgebiet keine Gefahr aus.

4.6. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken als Geräuschquellen im Wesentlichen der Kfz-Verkehr der Stauffenbergallee, der Marienallee und der Planstraße Ost sowie die Aktivitäten auf dem nördlich des Plangebietes, beidseits der Marienallee gelegenen Gelände der Offizierschule des Heeres ein. Zur Beurteilung potentieller Lärmbelastungen der geplanten Bebauung durch die genannten

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 20 von 63

Schallquellen wurde eine Schallimmissionsprognose (Schalltechnische Untersuchung, Hoffmann.Seifert.Partner, Dresden, 19. November 2015) erstellt, die während des Planungsprozesses mehrfach ergänzt wurde.

Weiterhin erfolgten Teilimmissionsprognosen zu den Schieß- und Knallgeräuschimmissionen, die durch Übungen auf dem Gelände der Offizierschule des Heeres hervorgerufen werden (Teilimmissionsprognose der Offizierschule des Heeres Marienallee 14 in Dresden, Institut für Lärmschutz, Düsseldorf, August 2019) sowie zu den Fluglärmimmissionen bezüglich der Hubschrauberflüge der Bundeswehr (Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Abschätzung der Fluglärmimmissionen in der Umgebung des Hubschrauberlandeplatzes der Hochschule des Heeres, Dresden, Schreiben vom 26. März 2018).

Die Ergebnisse aller schalltechnischen Berechnungen und Untersuchungen wurden durch das Ingenieurbüro Hoffmann.Seifert.Partner im Abschlussbericht zur schalltechnischen Untersuchung vom 20. Dezember 2019 zusammengeführt.

Die Beurteilungspegel der jeweiligen Lärmarten wurden wegen der unterschiedlichen Regelwerke zum Schutz vor Verkehrslärm (DIN 18005 Schallschutz im Städtebau) bzw. Anlagenlärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) jeweils getrennt ermittelt und die Ergebnisse entsprechend den geltenden Vorschriften bewertet.

Im Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen ist grundsätzlich festzustellen, dass insbesondere an der Randbebauung des Plangebietes Lärmkonflikte bestehen, da die nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 anzuwendenden Orientierungswerte infolge des Verkehrslärms insbesondere an den zur Stauffenbergallee und Marienallee orientierten Fassaden deutlich (bis 7/8 dB tags/nachts) überschritten werden. Im Quartierinnern hingegen, insbesondere an den vom Straßenverkehr abgeschirmten Fassaden sowie im Innern des allgemeinen Wohngebietes, werden die Orientierungswerte weitgehend eingehalten, so dass ungestörtes Wohnen und die uneingeschränkte Nutzung der Außenwohnbereiche möglich sind.

Relevante Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm infolge des Anlagenlärms durch die Aktivitäten auf dem Bundeswehrgelände werden lediglich an zwei Randfassaden im Baufeld 7 (bis 4 dB nachts) prognostiziert, so dass hinsichtlich des Anlagenlärms von einer geringfügigen Größenordnung des Lärmkonflikts, dem mit organisatorischen und bautechnischen Vorkehrungen begegnet werden kann, auszugehen ist.

Die Auseinandersetzung mit dem Trennungsgrundsatz entsprechend § 50 BImSchG sowie dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ergab, dass die Planung diesen planerischen Prämissen aufgrund der für dieses Bebauungsplangebiet vorhandenen städtebauliche Gründe nicht zuwiderläuft. Der Trennungsgrundsatz beansprucht keine absolute Geltung, sondern ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung als Abwägungsdirektive zu betrachten und kann relativiert werden, wenn gewichtige städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes sowie der beabsichtigten Wiederbelegung der Brachfläche durch Integration der geplanten städtebaulichen Figur in den vorhandenen städtebaulichen Kontext ist das Einhalten größerer Abstände zwischen Lärmemitteln und Baugebieten sowie die übliche Stufenfolge der Baugebiete nicht möglich bzw. würde aufgrund der relativ kleinen Fläche des Plangebietes zur Nichtumsetzbarkeit der Zielstellungen des Bebauungsplanes führen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 21 von 63

Mit der Planung wird den städtebaulichen Zielen für den Standort sowie dem Grundsatz der Stadtentwicklung zur vorrangigen Innenentwicklung und zum sparsamen Umgang mit Boden entsprochen. Darüber hinaus wird auf den steigenden Wohnungsbedarf in der Landeshauptstadt Dresden reagiert, der im Bereich der dicht besiedelten Neustadt aufgrund des nicht vorhandenen Nachverdichtungspotentials nicht innerhalb der Bestandsgebiete, in denen lediglich kleinere Baulücken für die Errichtung von Wohnungen zur Verfügung stehen, generiert werden kann. Das Plangebiet mit einem engen Bezug zur Äußeren Neustadt und zum prägenden Landschaftsraum der Heide entspricht der Zielstellung hinsichtlich einer nachhaltigen integrierten städtebaulichen Entwicklung.

Durch die festgesetzte Abfolge der Baugebiete entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit (Mischgebiet/allgemeines Wohngebiet) und die Anordnung abschirmender Baukörper entlang der lärmintensiven Stauffenbergallee sowie durch weitere gezielte Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen werden schädliche Umwelteinwirkungen auf die Baugebiete vermieden und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert. Die ermittelten Vorbelastungen des Plangebietes bedingen Schutzmaßnahmen sowohl hinsichtlich des Verkehrs- als auch des Anlagenlärms, die entsprechend den genannten Normen jeweils gesonderte Festsetzungen (aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen) erfordern. Diese Festsetzungen, die eine spezifische Gebäudeplanung wie beispielsweise die Organisation von Wohngrundrissen und einen höheren baulichen Aufwand (entsprechendes Schalldämmmaß der Außenbauteile, Lüftungseinrichtungen, abgeschirmte Außenwohnbereiche) gegenüber weniger belasteten Gebieten bedingen, sind jedoch gerechtfertigt, da die Neuordnung und Entwicklung des Plangebietes zu einem innerstädtischen Wohnquartier für die Stadtentwicklung hohe Priorität besitzt.

Die Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz berücksichtigen die städtebaulichen Rahmenbedingungen des Standortes und die aus der Lärmvorbelastung abgeleiteten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gleichermaßen, so dass mit dem Bebauungsplan dem Trennungsgebot und dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung unter Abwägung aller Belange und der übergeordneten städtebaulichen Ziele angemessen entsprochen wird.

Verkehrslärm

Aus den Berechnungen des Gutachtens geht hervor, dass die im Plangebiet zu erwartenden Beurteilungspegel durch Straßenverkehr

- an den Gebäuden an der Stauffenberg- und Marienallee, die der Gebietskategorie Mischgebiet zuzuordnen sind, den Orientierungswert während der Tagstunden von 60 dB(A) deutlich überschreiten (bis zu 7 dB). Der Orientierungswert nachts von 50 dB(A) wird z. T. ebenfalls deutlich überschritten (bis zu 8 dB).
- an den Gebäuden parallel zur Planstraße Ost, die der Gebietskategorie Allgemeines Wohngebiet zuzuordnen sind, die Orientierungswerte sowohl tags von 55 dB(A) als auch nachts von 45 dB(A) überschreiten (bis zu 5 bzw. 6 dB).
- an den Gebäuden im Innern des Plangebietes, die ebenfalls der Gebietskategorie Allgemeines Wohngebiet zuzuordnen sind, die Orientierungswerte sowohl tags als auch nachts an den meisten Fassaden unterschreiten.
- an den Gebäuden parallel zur Planstraße 5 die Orientierungswerte für Mischgebiete tags und nachts geringfügig überschreiten (bis zu 1 bzw. 2 dB).

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 22 von 63

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist tags eine Überschreitung des Orientierungswertes in den Randbereichen entlang der Planstraße 5 und der Planstraße Ost von bis zu 5 dB zu erwarten.

Wenn die erste Bebauungsreihe an der Stauffenbergallee noch nicht errichtet ist, sind an der südlichen Bebauungsreihe im allgemeinen Wohngebiet Überschreitungen der Orientierungswerte sowohl tags als auch nachts um weniger als 5 dB zu erwarten.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen bezüglich des Verkehrslärms zeigen somit, dass die nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 anzuwendenden Orientierungswerte insbesondere an der Randbebauung entlang der Stauffenbergallee und der Marienallee teilweise deutlich überschritten werden und entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Lärmgrenzwerte nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung werden nur geringfügig überschritten.

- Schallschutzmaßnahmen bezüglich des Verkehrslärms:

Da die größten Anteile an den im Plangebiet zu erwartenden Gesamt-Beurteilungspegeln vom Verkehrslärm der an das Plangebiet angrenzenden Straßen generiert werden, wäre die Errichtung entsprechend hoher Schallschutzwände eine theoretische Möglichkeit zur Reduzierung des Verkehrslärms. Aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der geplanten Gebäudehöhen entfällt diese Möglichkeit für das Plangebiet jedoch, da die städtebaulichen Zielstellungen hinsichtlich der Entwicklung eines integrierten Wohnstandortes innerhalb einer Brachfläche, der Interpretation und Neufassung der historisch geprägten städtebaulichen Struktur, der räumlichen Fassung der öffentlichen Straßen - insbesondere der markanten Raumkante an der Stauffenbergallee - sowie der Ausbildung einer lokalklimatisch wirksamen Begrünung nicht umgesetzt werden könnten. Die Errichtung von Lärmschutzwänden würde die städtebauliche Figur konterkarieren und zu einem erheblichen Flächenverlust für die Bauflächen führen, so dass die Entwicklung des Stadtquartiers behindert würde bzw. unmöglich wäre.

Für das Baufeld 3.2, das unter Ansatz der Geometrie des Bestandsgebäudes an der Stauffenbergallee (eingeschossiger Gebäudeteil) am stärksten vom Verkehrslärm belastet ist und in dem auch für die rückwärtigen Fassaden hohe Beurteilungspegel infolge des Straßenverkehrs prognostiziert werden, die hinsichtlich der Bestandssituation ein ungestörtes Wohnen und die uneingeschränkte Nutzung der Außenwohnbereiche behindern, wird die Wohnnutzung bis zur Erweiterung des vorhandenen Baukörpers in der zulässigen Höhe (mindestens fünf Vollgeschosse) ausgeschlossen.

An den lärmbelasteten randständigen Gebäuden des Plangebietes werden, da weitere aktive Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich größerer Abstände und Abschirmung zu den Lärmemitteln nicht realisiert werden können, passive Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Gebäude infolge des Verkehrslärms festgesetzt:

- organisatorische Maßnahmen innerhalb der Gebäude (Anordnung von lärmunempfindlichen Räumen wie Küchen und Bäder hinter "lauten" Fassaden, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmerfenster hinter "leisen" Fassaden),

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 23 von 63

- ausreichender Schallschutz der Außenbauteile der Gebäude, z. B. durch ein entsprechendes Bauschalldämmmaß der Außenbauteile, den Einbau von Schallschutzfenstern einer entsprechend hohen Schallschutzklasse sowie schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume,
- Schutz der Außenwohnbereiche im Mischgebiet an den zur Stauffenbergallee und Marienallee orientierten Fassaden durch abschirmende Glaselemente oder baulich gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen unter Einhaltung des entsprechenden Immissionsgrenzwertes.

Für die Gemeinbedarfsfläche im nordöstlichen Teil des Plangebietes ergeben sich keine gesonderten Anforderungen. Da die Orientierungswerte tags auf dem überwiegenden Teil der Fläche eingehalten werden können und die Überschreitungen in den straßenzugewandten Randbereichen gering sind, ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung der nächstgelegenen Wohnbebauung empfiehlt das schalltechnische Gutachten die Anlage eines Ballspielfeldes im nordöstlichen Grundstücksbereich und die Einordnung ruhigerer Aufenthalts- und Spielbereiche im südöstlichen Bereich.

Anlagenlärm

Die bei der Nutzung der Offizierschule des Heeres (OSH) auf dem Bundeswehrgelände entstehenden Geräuschemissionen sind wie Anlagenlärm nach den Regeln der TA Lärm zu betrachten.

Die Schalleingangsdaten für den Anlagenlärm umfassen sämtliche vorhandene Aktivitäten auf dem Hochschulstandort und berücksichtigen darüber hinaus die von der Bundeswehr zukünftig vorgesehenen Erweiterungsabsichten auf dem OSH-Gelände. Auf der Bundeswehrliegenschaft entstehen im Wesentlichen Geräusche durch Pkw-Fahr- und Parkverkehr, durch den Hubschrauberlandeplatz, durch sportliche Aktivitäten auf der Crossfit-Strecke und den Sport- und Bolzplätzen sowie einem zukünftig geplanten Sportplatz, durch strategische Übungen sowie den Einsatz von Manövermunition.

Einer gesonderten Bewertung bedürftigen Geräuschemissionen, die durch Schießübungen und den Hubschrauberverkehr zur und von der OSH verursacht werden.

- Schießlärm:

Durch das Institut für Lärmschutz wurden Schieß- und Knallgeräuschemissionen prognostiziert, die durch Übungen auf dem Gelände der OSH an den im Gutachten angegebenen Immissionsorten hervorgerufen werden.

Ein Schießstand ist auf dem Gelände der OSH nicht vorhanden, aber bestimmte Trainingseinheiten auf der Crossfit-/Gepäcklaufstrecke (Hindernisbahn östlich des Sportplatzes des OSH) finden teilweise unter Simulation von Gefechtsbedingungen mit Einsatz von Waffen mit Manövermunition und Übungshandgranaten statt.

Der Einsatz von Waffen auf der Crossfitstrecke erfolgt im Zeitraum 7:00 bis 17:30 Uhr. In der Prognose wird ein durchgehender Betrieb von 07:00 bis 18:00 Uhr angesetzt.

Nach Angaben der Bundeswehr (Schreiben des BAIUDBw vom 27.02. und 01.08.2019) sind an einem Tag innerhalb der o. g. Betriebszeiten bis zu 50 Ereignisse möglich. Ein Ereignis ent-

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 24 von 63

spricht entweder einer Zündung einer Übungshandgranate oder einem Feuerstoß (fünf Einzelschüsse) aus einem Maschinengewehr MG3 oder einem Gewehr G36. Da nicht bestimmt ist, wie sich die 50 Ereignisse auf die einzelnen Waffen verteilen, wird für alle Ereignisse die Waffe angesetzt, die zu den höchsten Immissionspegeln bzw. Maximalpegeln an den Immissionsorten führt.

Durch den Schießlärm an sich wurden für alle Immissionsorte innerhalb des Bebauungsplangebietes keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte prognostiziert. Die Ergebnisse der Untersuchungen zum Schießlärm wurden in die schalltechnischen Berechnungen zum Anlagenlärm eingearbeitet.

- Hubschrauberlärm:

Nach Angaben der Bundeswehr (Schreiben des Bundesministeriums für Verteidigung vom 15. Januar 2018) erfolgen ca. 30 Starts und Landungen, d. h. 60 Flugbewegungen pro Jahr, ausschließlich im Tagzeitraum. Im Nachtzeitraum finden keine Flüge statt, Platzrunden bzw. Hoverübungen sind nicht vorgesehen.

Die Starts und Landungen erfolgen in der Regel auf dem Hubschrauberlandeplatz im nördlichen Teil des OSH-Geländes. Ein weiterer Landeplatz befindet sich auf dem Antreterplatz, der jedoch nur in Ausnahmefällen (ca. 4 x jährlich) genutzt wird. Die Anflugrouten ergeben sich aus der Windrichtung und den zulässigen Flugrouten, die Einflugschneise kann über der geplanten Wohnbebauung liegen.

Zur Abschätzung der Fluglärmimmissionen an der geplanten Wohnbebauung liegen Berechnungen des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vor. Die Berechnungen wurden auf der Basis der DIN 45684-1 (Ermittlung von Fluggeräuschimmissionen an Landeplätzen) durchgeführt. Im Ergebnis ist bei zwei Überflügen (An- und Abflug = 2 Flugbewegungen) mit der Hubschrauberklasse H 2.2 jeweils mit einem Dauerschallpegel zwischen 55 und maximal 59 dB(A) zu rechnen. Da in der Regel nur mit einem Überflug zu rechnen ist, verringert sich dieser Pegel um ca. 3 dB. Bei zwei Überflügen mit der Hubschraubergruppe H 2.1 liegen diese Pegel bei maximal 56 dB(A).

- Ergebnis Anlagenlärm:

Im Ergebnis der abschließenden Schallimmissionsprognose wird - bei Ansatz der Nutzung des Bundeswehrgeländes als Hochschulstandort und unter Berücksichtigung der Erweiterungsabsichten der Offizierschule des Heeres - nachgewiesen, dass die im Plangebiet zu erwartenden Beurteilungspegel für Anlagenlärm (mit Schießlärm, ohne Hubschrauber) die Immissionsrichtwerte weitgehend einhalten. Überschreitungen werden lediglich an zwei zur Planstraße Ost orientierten Fassaden im Baufeld 7 (Allgemeines Wohngebiet) prognostiziert:

An den nordöstlichen Fassaden der beiden nördlichen Baukörper im Baufeld 7 ist durch den auf dem Bundeswehrgelände hervorgerufenen Anlagenlärm mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete nachts um bis zu 4 dB zu rechnen, so dass im Bebauungsplan bezüglich des Anlagenlärms Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 25 von 63

- Schallschutzmaßnahmen bezüglich des Anlagenlärms:

Im Bebauungsplan ist daher eine textliche Festsetzung enthalten, die sicherstellt, dass an den betreffenden Fassaden keine Immissionsorte entstehen. Das bedeutet, dass an diesen Fassaden nach DIN 4109 schutzbedürftige Räume nur zulässig sind, wenn diese an den betreffenden Fassaden mit nicht öffnbaren Fenstern bzw. Festverglasungen und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet sind. Nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Räume wie Bäder, Küchen oder Flure sind demgegenüber auch mit öffnbaren Fenstern zulässig.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden auf Grundlage der schalltechnischen Berechnungen im Rechtsplan konkret festgesetzt.

In Bezug auf den Hubschrauberlärm sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

Ausgehend von maximal 2 Flugbewegungen pro Tag (An- und Abflug) hat das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) für den nächstgelegenen Immissionsort im Plangebiet einen Beurteilungspegel von 58 dB(A) ermittelt, wenn das Plangebiet direkt überflogen wird. Damit würde der schalltechnische Orientierungswert für die städtebauliche Planung eines allgemeinen Wohngebietes um 3 dB(A) überschritten (Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1). Die Abschätzung geht jedoch in mehrfacher Hinsicht von ungünstigen Annahmen aus:

a) Sie berücksichtigt Hubschrauber mit der höchsten maximal zulässigen Startmasse (Luftfahrzeuge der Gruppe H 2.2), die zwar bei der Bundeswehr im Einsatz, jedoch für den Landeplatz an der OSH nicht prägend sind. Vielmehr überwiegen hier Hubschrauber mit einer vergleichsweise geringen maximal zulässigen Startmasse (Luftfahrzeuge der Gruppe H 1.1). Bereits bei einer Berechnung für Hubschrauber einer etwas geringeren maximal zulässigen Startmasse (Luftfahrzeuge der Gruppe H 2.1) würde - wie die Abschätzung des LfULG zeigt - das Ergebnis um 3 dB(A) niedriger ausfallen, so dass der Orientierungswert nicht überschritten würde. Dies gilt erst recht für die tatsächlich eingesetzten Hubschrauber.

b) Die Abschätzung geht weiterhin davon aus, dass sowohl der Anflug als auch der Abflug über das Plangebiet ausgeführt werden. Dies ist witterungsbedingt eher die Ausnahme. Da keine An- und Abflugsektoren definiert sind, ist bereits die Annahme, dass das Plangebiet bei Start und/oder Landung überflogen wird, nur eine Möglichkeit unter mehreren.

c) Außerdem zeigt die vorliegende beispielhafte Aufstellung, dass Landungen und Starts häufig an verschiedenen Tagen stattfinden, d. h., dass an einem Tag jeweils lediglich eine Flugbewegung stattfindet.

Unter den genannten Umständen ist eine Nutzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet hinsichtlich des Hubschrauberlärms ohne Einschränkungen und ohne Lärmschutzmaßnahmen möglich, so dass hinsichtlich des Hubschrauberlärms keine Festsetzungen erforderlich sind.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 26 von 63

5. Grünordnung

Zum Bebauungsplan wurde durch ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, der als Fachplan für die Belange von Natur und Landschaft die ökologische Grundlage des Bebauungsplanes aufzeigt. Er enthält die Bestandsaufnahme sowie die Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und schlägt grünordnerische Festsetzungen für den Bebauungsplan vor.

Durch die Übernahme der Grünordnungsfestsetzungen in den Bebauungsplan finden die grünordnerischen Belange weitestgehend Berücksichtigung.

5.1. Grünordnerische Entwicklungsziele

Unter Berücksichtigung der örtlichen Erfordernisse von Natur und Landschaft werden im grünordnerischen Fachbeitrag folgende allgemeinen Planungsziele in den Bereichen Naturschutz und Landschaftspflege sowie Orts- und Landschaftsbild aus der Bestandsaufnahme und -bewertung abgeleitet:

- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Begrünung des Plangebietes, naturnahe Niederschlagsbewirtschaftung, Lärmschutzmaßnahmen und durch Maßnahmen zum Schutz vor altlastenbedingten Belastungen,
- Schaffung von gliedernden und raumbildenden Gehölzstrukturen aus vorwiegend heimischen Gehölzarten,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Schutz des Oberflächen- und Grundwassers vor Kontamination.

Die geplanten Grün- und Freiraumstrukturen innerhalb des Plangebietes sollen einen Beitrag zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes leisten, eine lokalklimatisch wirksame Durchgrünung im Übergang zur Dresdner Heide sichern und dazu beitragen, die freiraumplanerischen Ziele des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes umzusetzen. Zur Begrünung des Plangebietes werden im grünordnerischen Fachbeitrag folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Erhaltung des Gehölzstreifens entlang der Stauffenbergallee (oberhalb der Stützmauer) und Ergänzung der Bepflanzung in diesem Bereich,
- Anpflanzung von straßenbegleitenden Baumreihen,
- Gestaltung von Grünflächen und Spielplätzen, Begrünung der Flächen mit heimischen Baum- und Straucharten, Gestaltung der Einfriedungen als Hecken,
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf den nicht überbauten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß, z. B. durch wasserdurchlässige Ausbildung von Wegen,
- Begrünung der Flächen über den Tiefgaragen und großflächige Dachbegrünungen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 27 von 63

5.2. Konfliktanalyse

Konfliktbeschreibung	betroffene Schutzgüter	Möglichkeiten der Vermeidung/ Minimierung	Möglichkeiten des Ausgleiches im Plangebiet
dauerhafte Versiegelung bisher unversiegelter Flächen durch Überbauung (Gebäude, Verkehrsflächen)	Boden Wasser	Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Erschließung der privaten Freiflächen	Begrünung von nicht überbauten Flächen
Veränderung der kleinklimatischen Situation durch Bebauung und Versiegelung (Verlust von Vegetation)	Klima	Versiegelung von Flächen auf das unbedingt nötige Maß beschränken, Erhaltung vorhandener Gehölze	Begrünung von nicht überbauten und bebauten Flächen (Dachbegrünung, Tiefgaragenbegrünung)
Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, des Retentionsvermögens und der Verdunstung sowie Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses infolge Versiegelung und Überbauung	Wasser	Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen	Schaffung von Möglichkeiten der Regenwasserspeicherung, Verdunstung und Versickerung vor Ort, Begrünung von nicht überbauten und bebauten Flächen (Dächer, Tiefgaragen)
Verlust von Tier- und Pflanzenarten durch Bebauung und Versiegelung (Verlust von Gehölzstrukturen)	Arten und Biotope	Versiegelung von Flächen auf das unbedingt nötige Maß beschränken, Erhaltung vorhandener Gehölze und Gehölzstrukturen	Begrünung von nicht überbauten und bebauten Flächen (Dächer, Tiefgaragen), Schaffung von Ersatzquartieren
Zerstörung der Lebensstätten von streng und besonders geschützten Tierarten durch Bebauung und Versiegelung sowie Gehölzfällung	Arten und Biotope	Erhaltung vorhandener Gehölze und Gehölzstrukturen	Schaffung von Ersatzquartieren
Verlust von Gehölz- und Ruderalflächen als Lebensraum von Pflanzen und Tieren durch Bebauung und Versiegelung	Arten und Biotope	Versiegelung von Flächen auf das unbedingt nötige Maß beschränken, Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen	Umfangreiche Anpflanzungen mit einheimischen Gehölzen zur Förderung des Strukturreichtums
Verlust Trocken-/ Halbtrockenrasen (geschütztes Biotop nach § 21 SächsNatSchG) durch Bebauung und Versiegelung	Arten und Biotope	keine	keine (Ausgleich außerhalb des Plangebietes)

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 28 von 63

Konfliktbeschreibung	betroffene Schutzgüter	Möglichkeiten der Vermeidung/ Minimierung	Möglichkeiten des Ausgleiches im Plangebiet
Verlust von Einzelgehölzen durch die Bebauung	Arten und Biotope	Erhaltung der vorhandenen Gehölze	Anpflanzungen von einheimischen Gehölzen
Verlust von Waldfläche durch Bebauung und Versiegelung	Arten und Biotope	keine	keine (Ausgleich außerhalb des Plangebietes)
Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 an Gebäuden durch Straßenverkehrslärm	Lärmbelastung	keine	Baulicher Schallschutz (Fenster mit erforderlichen Schallschutzklassen), Anordnung lärmsensibler Räume auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten

5.3. Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei ist zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Der Bebauungsplan Nr. 392 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz findet dabei nur für die Teile Vermeidung und Verminderung zwingend Anwendung. Ein Eingriffsausgleich ist nicht erforderlich, da der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

5.4. Ersatzpflanzungen

Im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnerischen Fachbeitrages wurde eine Gehölzerfassung (Höhe, Stammumfang, Vitalitätszustand) durchgeführt. Es wurden insgesamt 312 Großgehölze in der Bilanzierung berücksichtigt, davon stehen ca. 30 Bäume innerhalb der festgestellten Waldfläche. Viele der vorhandenen Gehölze stehen aufgrund ihrer Größe unter dem Schutz der Satzung der Landeshauptstadt Dresden zum Schutz von Bäumen und anderen wertvollen Gehölzen¹. Dementsprechend müssen bei der Beseitigung von Gehölzen entsprechende Ersatzpflanzungen erfolgen.

Da die Versiegelung der Baugrundstücke sehr hoch ist sowie ein großer Teil der Flächen durch Tiefgaragen unterbaut wird, besteht kaum die Möglichkeit der Festsetzung von entsprechenden Ersatzpflanzungen auf den privaten Grundstücken.

¹ Gehölzschuttsatzung vom 16. Juni 1995, geändert durch Änderungssatzung vom 25.11.1999 i. V. m. dem SächsNatSchG vom 06.06.2013, zuletzt geändert durch Art. 25 des Gesetzes vom 29.04.2015

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 29 von 63

Der Ersatz für die zu fällenden Bäume muss demzufolge teilweise an anderer Stelle im Stadtgebiet von Dresden erbracht werden.

Durch die geplante Bebauung und die erforderlichen Erschließungsstraßen kommt es zum Verlust von ca. 200 Bäumen und Großgehölzen, davon fallen voraussichtlich 130 Gehölze unter den Schutz der Gehölzschutzsatzung.

Es ist geplant, folgende Baumneupflanzungen innerhalb des Plangebietes zu realisieren:

- 74 Einzelbäume (Straßenbäume in den Planstraßen, straßenbegleitende Bäume auf privaten Grundstücksflächen, Bäume in der zentralen öffentlichen Grünfläche)
- 37 Bäume in der privaten Grünfläche entlang der Stauffenbergallee (PG 1),
- 25 Bäume innerhalb der privaten Grünflächen in den Baufeldern 5 und 7 (PG 2),
- 8 Bäume innerhalb der Gemeinbedarfsfläche (PG 3).

Durch die festgesetzte Anzahl von 144 Baumneupflanzungen können die anfallenden Ersatzpflanzungen für die zu fällenden Großgehölze innerhalb des Plangebietes nur teilweise erbracht werden. Bei der Annahme, dass für jeden zu fällenden Baum 2 Neupflanzungen erfolgen, müssen ca. 120 Bäume außerhalb des Plangebietes gepflanzt werden.

Das Verhältnis der Zahl der Ersatzpflanzungen zu den zu fällenden Bäumen (1:2 oder 1:3) hängt von der zu pflanzenden Qualität der Gehölze ab, die erst im Zuge des konkreten Fällantrages festgelegt wird. Die Einreichung des Fällantrages erfolgt im Zuge des Bauantrages, in Folge dessen die Genehmigung unter der Bedingung der definierten Ersatzpflanzungen erteilt wird.

In Abstimmung mit dem Umweltamt sollen die erforderlichen Ersatzpflanzungen entsprechend der Gehölzschutzsatzung auf den Flurstücken 165 und 166 der Gemarkung Zaschendorf sowie auf den Flurstücken 50/5, 105, 126, und 203/1 der Gemarkung Borsberg realisiert werden.

Diese Grundstücke sind durch eine Grunddienstbarkeit grundbuchrechtlich als Fläche für Gehölzpflanzungen zugunsten der Landeshauptstadt Dresden gesichert. Die Pflanzmaßnahmen werden vom Umweltamt durchgeführt und vom Bauträger finanziert.

Im städtebaulichen Vertrag ist eine Regelung hinsichtlich der Leistung der Ersatzpflanzungen durch den Bauträger enthalten.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 30 von 63

6. Verkehrserschließung

Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts wurde eine Erschließungskonzeption für das Plangebiet erarbeitet. Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf dieser Konzeption.

6.1. Bestehende Situation

6.1.1. Anbindung an das Straßennetz

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage an der Stauffenbergallee gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz und den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Durch die Fertigstellung und Inbetriebnahme der Waldschlößchenbrücke hat die Bedeutung des Verkehrszuges entlang der Stauffenbergallee deutlich zugenommen. Damit verbunden sind günstige Verkehrsbeziehungen für den Individualverkehr, u. a. zur Bundesstraße B 97 und zu den Anschlussstellen der Bundesautobahn A 4 sowie zum Dresdner Flughafen.

Die derzeitige verkehrliche Erschließung der Bestandsgebäude des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt an der Marienallee im Bereich des Flurstücks 1963/131 sowie eine Zufahrt von der Stauffenbergallee zwischen Berufsschule und Alter Wache am östlichen Rand des Gebietes.

6.1.2. Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Buslinien 64 (Kaditz – Reick) und 74 (Marienallee – Jägerpark) im Zuge der Stauffenbergallee gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Die Haltestellen des ÖPNV befinden sich an der Stauffenbergallee unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, zum einen an der Ecke Stauffenberg-/Marienallee (Haltestelle „Marienallee“) zum anderen an der Ecke Stauffenbergallee/Stichstraße zur Schule (Haltestelle „Landesdirektion Sachsen“).

Bezüglich der Führung einer Buslinie durch das Plangebiet (Planstraße Ost) gibt es erste Untersuchungen der DVB, eine verkehrlich und wirtschaftlich vertretbare Konzeption hierfür liegt derzeit jedoch nicht vor. Die geplante Fahrbahnbreite genügt grundsätzlich den Anforderungen eines Linienbusbetriebes.

Über Umsteigebeziehungen am Olbrichtplatz in etwa 900 m Entfernung sind zudem die Straßenbahnlinien 7 und 8 in der Königsbrücker Straße erreichbar. Durch die Straßenbahnlinien 7 und 8, die von Weixdorf nach Pennrich bzw. von Hellerau in die Südvorstadt verkehren, erfolgt die direkte Anbindung an die Dresdner Innenstadt.

6.2. Geplante Verkehrsanlagen

6.2.1. Planstraße Ost

Die künftige Erschließung des Gebietes erfolgt über die neu herzustellende Planstraße Ost, die an der Marienallee sowie an der derzeitigen Zufahrt zur Landesdirektion über die Planstraße 5 an das bestehende Straßennetz angebunden wird.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 31 von 63

Die mit ca. 1 km Länge konzipierte Planstraße Ost, für die eine Entwurfsplanung vorliegt, soll auf einer parallelen Trasse nördlich der Stauffenbergallee perspektivisch die Marienallee im Westen mit der Radeberger Straße im Osten verbinden.

Die Planstraße Ost ermöglicht bei vollständiger Verkehrswirksamkeit die universelle Anbindung potentieller Bauflächen in drei Teilbereichen:

- Albertstadt Ost - Stauffenbergallee/Marienallee
- Standortentwicklung am Jägerpark
- Entwicklungsflächen des Freistaates Sachsen im Bereich der Landesdirektion Dresden.

Der Bebauungsplan Nr. 392 umfasst den 1. Bauabschnitt der Planstraße Ost von der Marienallee bis zur Planstraße 5.

Für die Planstraße Ost sind bei einer aus verkehrstechnischen Gründen (allgemeines Wohngebiet, Schulnähe) vorgesehenen Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h je Fahrtrichtung 3,25 m breite Fahrstreifen für den MIV vorgesehen, in welchen auch der Radverkehr problemlos mitgeführt werden kann. Der geplante Straßenquerschnitt von 6,50 m ist grundsätzlich auch für einen optionalen Linienbusbetrieb geeignet, ohne dass im Erschließungskonzept bereits die Lage möglicher Haltestellenstandorte berücksichtigt wurde.

An der Straßenfahrbahn befinden sich (überwiegend beidseitig) 2,00 m breite Parkierungstreifen, die von Baumstandorten unterbrochen werden. Auf der Südseite der Planstraße Ost ist ein durchgängiger, 2,50 m breiter Gehweg vorgesehen.

Im Einmündungsbereich der Marienallee wurde die Straßenführung der Planstraße Ost unter Berücksichtigung von Denkmalbelangen in südliche Richtung verschwenkt, um den Erhalt des beidseitigen Mauerbogens links und rechts der vorhandenen Zufahrt zum Grundstück Marienallee 12 zu ermöglichen.

6.2.2. Planstraßen im Quartiersinnern

Die Verkehrserschließung im Inneren des Quartiers erfolgt von der Planstraße Ost aus über zwei U-förmige Ringe, die im Süden zusätzlich verbunden sind. Aus Gründen einer ausgeglichenen Verkehrsverteilung und zur Entlastung des Knotenpunktes Stauffenbergallee / Marienallee sowie in Anbetracht potentieller Entwicklungsflächen im Bereich des Jägerparks und der Landesdirektion Dresden ist an der südöstlichen Plangebietsgrenze eine Verbindungsstraße von der Planstraße Ost bis zur Stauffenbergallee (Planstraße 5) geplant, die im Südosten in die bereits vorhandene Stichstraße übergeht.

Alle Erschließungsstraßen sind als öffentliche Verkehrsflächen konzipiert. Die bestehende östliche Zufahrtsstraße an der Stauffenbergallee liegt zurzeit auf einem Privatgrundstück, soll jedoch zukünftig als öffentliche Erschließungsstraße dienen.

Die beiden mittleren Erschließungsstraßen (Planstraßen 2 und 3) werden jeweils mit Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen ausgebildet, da hier aufgrund der Tiefgaragenzufahrten von erhöhten Verkehrsströmen ausgegangen werden muss. Gleichzeitig ist mit verstärktem fußläufigen Verkehr zu rechnen, da diese beiden Straßen die öffentliche Grünfläche tangieren und es außerdem eine Gehwegverbindung zur Stauffenbergallee geben soll.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 32 von 63

Die Fahrbahnbreite der Planstraßen 2 und 3 soll jeweils 5,50 m betragen. Die östlichen Gehwege, in denen jeweils Baumstandorte vorgesehen sind, werden mit einer Breite von 2,75 m und die westlichen Gehwege, die die Beleuchtungsmasten aufnehmen sollen, mit einer Breite von 2,25 m ausgebildet. Die sich daraus ergebende Gesamtbreite der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche beträgt somit 10,50 m.

Die Planstraße 5 an der südöstlichen Plangebietsgrenze wird mit einer 5,50 m breiten Fahrbahn und einem einseitigen Gehweg an der Westseite sowie einem 50 cm breiten Randstreifen ausgebildet. In Anbetracht der nur einseitigen Erschließung für das Plangebiet und dem auf diesem Straßenabschnitt fehlenden Erschließungsbedürfnis für das Gelände der Landesdirektion (Freistaat Sachsen) kann hierbei vom Grundsatz von beidseitig anzuordnenden Gehwegen abgewichen werden. Der Gehweg wird im nördlichen Abschnitt 3,00 m breit sein, da hier Baumstandorte für mittelkronige Straßenbäume mit 1,50 m breiten Baumscheiben und mit dazwischen angeordneten Beleuchtungsmasten vorgesehen sind. Der südlich weiterführende, ohne Bäume vorgesehene Gehweg vor der Freien Alternativschule hat eine Breite von 2,50 m.

Die Zufahrt von der Planstraße 5 zu den vorhandenen PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück der Freien Alternativschule (Flurstück 1963/105) über den vorhandenen privaten Fahrweg wird weiterhin sichergestellt.

Die Anbindungen der Planstraßen 2, 3 und 5 an die Planstraße Ost werden als Einmündungen ausgebildet, um über die „Rechts-vor-links-Vorfahrt“ geschwindigkeitsmindernd auf den Verkehr der Planstraße Ost zu wirken. Die Planstraßen 1 und 4 binden in Form einer Überfahrt an die Planstraße Ost an.

Für die Gewährleistung des Begegnungsverkehrs wird vorgeschlagen, das Parken/Halten jeweils an einem Fahrbahnrand komplett auszuschließen. Die Regelung konkreter verkehrsorganisatorischer und straßengestalterischer Maßnahmen ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung und wird unter Berücksichtigung der Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen im weiteren Planungsprozess in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde erfolgen.

Die Planstraßen 1 und 4 sind als Mischverkehrsflächen mit einer Breite von jeweils 6,30 m (einschließlich Borde) vorgesehen. Der südliche Abschnitt Planstraße 4 ist aufgrund der örtlichen Situation (angrenzendes Schulgrundstück, Erschließung nur eines Wohngebäudes) mit einer lichten Fahrbahnbreite von 3,50 m geplant und damit nur einspurig. Unter Beachtung des beidseitig erforderlichen 30 cm breiten Sicherheitsstreifens ergibt sich eine Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche von 4,10 m.

Die Mischverkehrsflächen südlich der Baufelder 5 und 7 werden insgesamt mit einer Breite von jeweils 13,65 m ausgebildet, wobei die Fahrgassen mit einer Breite von 6,00 m und die angrenzenden, mit Bäumen versehenen Parkstreifen (Senkrechtparkstände) mit einer Tiefe von 4,30 m zuzüglich 0,70 m breiten Überhangstreifen geplant sind.

Die südliche Verbindung zwischen den Planstraßen 2 und 3 bildet eine U-förmige Straße, die an drei Seiten an die öffentliche Grünfläche angrenzt und ebenfalls als Mischverkehrsfläche ausgebildet und von den Planstraßen 2 und 3 gestalterisch abgesetzt werden soll. Die Verkehrsflächenbreite einschließlich Borden betragen 5,30 m, wobei im Straßenabschnitt südlich der öffentlichen Grünfläche mit einer Breite von 5,80 m grundsätzlich auch die Ausweisung von PKW-Längsparkplätzen möglich ist.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 33 von 63

6.2.3. Fußgänger- und Radverkehr

Das Bebauungsplangebiet soll über kurze und sichere öffentliche Wege an die vorhandenen Fuß- und Radwege außerhalb des Plangebietes und damit an den ÖPNV angebunden werden. Die Erschließung des Gebietes für den Fuß- und Radverkehr ist wie folgt vorgesehen:

- Planweg 1: im Westen von der Marienallee entlang der nördlichen Grenze des Baufeldes 1 bis zur Planstraße 1,
- Planweg 2: im Süden von der Stauffenbergallee über die Öffnung der Mauer im Bereich des vorhandenen, z. Zt. mit einer Werbetafel verdeckten Versatzes,
- Planweg 3 (Privatweg): im Osten von der Stauffenbergallee über Planstraße 5/Zufahrt zu den PKW-Stellplätzen an der Freien Alternativschule zur Planstraße 4.

Weiterhin ist eine kurze Wegeverbindung von der Planstraße 4 bis an die östliche Zufahrtsstraße (Planstraße 5) vorgesehen, die allerdings nur im Falle des Abrisses der Bestandsgaragen der Berufsschule realisiert werden kann.

Das vorgesehene Wegenetz ist so konzipiert, dass die von außen in das Gebiet führenden Erschließungswege über die geplanten Gehwege der Planstraßen 2, 3 und 5 bzw. über die Mischverkehrsflächen im Inneren des Plangebietes fortgesetzt werden. Somit werden wichtige Wegeverbindungen wie beispielsweise zur zentral gelegenen öffentlichen Grünfläche und zur vorhandenen Kindertagesstätte/Schule im Gebäude der ehemaligen Landesbibliothek nördlich der Planstraße Ost gesichert.

Für die öffentlichen Geh-/Radwege ist eine Gesamtbreite von 3,50 m vorgesehen, um eine nutzbare Breite von 3,00 m zu gewährleisten. Da die Wege barrierefrei auszubilden sind, muss der an die Stauffenbergallee anbindende Weg (Planweg 2) mit Rampen ($\leq 6\%$ Längsneigung) und Zwischenpodesten gebaut werden.

Die für den Bau dieses Weges erforderliche Öffnung der denkmalgeschützten Umfassungsmauer an der Stauffenbergallee erfolgt an einer Stelle, die nachträglich mit Beton zugesetzt wurde, so dass bei der Errichtung des Weges das Denkmal nicht beeinträchtigt wird.

Die für den Weg von der Marienallee (Planweg 1) erforderliche Erweiterung der vorhandenen Maueröffnung in der denkmalgeschützten Umfassungsmauer an der Marienallee wurde mit dem Denkmalschutzamt abgestimmt.

6.2.4. Ruhender Verkehr

Die notwendigen PKW-Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet sollen vollständig in den geplanten Gemeinschaftstiefgaragen untergebracht werden. Im Mischgebiet ist die Einordnung der PKW-Stellplätze sowohl in Gemeinschaftstiefgaragen als auch ebenerdig möglich.

Die erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder sind bedarfsorientiert und nach Möglichkeit als überdachte Abstellanlagen, d. h. ebenfalls innerhalb der Tiefgaragen, vorzusehen. Grundlage für die Ermittlung der notwendigen Stellplätze für PKW und Fahrräder bildet die geltende Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt Dresden (StGaFaS).

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 34 von 63

Eine überschlägliche Ermittlung der Stellplatzbilanz auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts ergab, dass entsprechend der zugrunde gelegten, zweiseitigen Stellplatzanordnung in den Gemeinschaftstiefgaragen und der Richtzahlentabelle für den PKW- und Fahrradstellplatzbedarf der StGaFaS sowie in Anbetracht des vorgesehenen Verkehrskonzeptes (kurze Wege zu den unmittelbar angrenzenden ÖPNV-Haltestellen, Angebot von CarSharing-Stellplätzen) eine ausreichende Anzahl an PKW- und Fahrradstellplätzen in den Gemeinschaftstiefgaragen hergestellt werden können.

Die Zufahrten zu den Gemeinschaftstiefgaragen sollen von der Planstraße Ost, der östlichen Stichstraße bzw. über die Planstraßen 2, 3 und 2-3 erfolgen, so dass für die Mischverkehrsflächen (Planstraßen 1 und 4) eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens gewährleistet wird.

Zusätzlich zu den privaten Stellplätzen sollen Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen werden, in der Regel sind hierfür ca. 10 % des privaten Stellplatzbedarfs erforderlich. In den Längsparkstreifen entlang der Planstraße Ost können ca. 25 Parkstände vorgesehen werden. In Abhängigkeit von einem künftigen Linienbusbetrieb und den noch zu planenden Haltestellenstandorten kann es zur Reduzierung der Anzahl der Parkstände entlang der Planstraße Ost kommen.

Im südlichen Abschnitt der Planstraßen 1 und 4 sind können insgesamt 38 Parkplätze vorgesehen werden. Darüber hinaus kann auf den Planstraßen 2 und 3 jeweils in einer Richtung am Fahrbahnrand geparkt werden. In den Planstraßen 1 und 4 lassen sich grundsätzlich im verkehrsberuhigten Bereich ebenfalls Parkstellflächen einordnen. Es können so ca. 40 Parkplätze entstehen, die genaue Zahl kann erst im Rahmen der weiterführenden verkehrsorganisatorischen Planung ermittelt werden.

Insgesamt können somit ca. 100 öffentliche Parkstände innerhalb des Plangebietes eingeordnet werden. Darüber hinaus sind im südlichen Bereich des Baufeldes 4 an der Planstraße 1 zwei CarSharing-Stellplätze auf der Privatfläche festgesetzt.

7. Medienschließung

Die Ver- und Entsorgung für das Plangebiet umfasst die erforderlichen Leitungen und technische Anlagen der Versorgungsträger DREWAG (Trinkwasser, Fernwärme, Elt- und Fernmeldeanlagen), Stadtentwässerung Dresden (Schmutz- und Regenwasserableitung), Telekom (IT-Trassen) und Stadt Dresden (öffentliche Beleuchtung).

Die Medientrassen liegen in der Regel in den öffentlichen Verkehrsflächen. Sofern diese Flächen für die Verlegung/Sicherung von Leitungen und Kabeln nicht ausreichen, werden die danebenliegenden Flächen mit Leitungsrechten belegt.

7.1. Regenwasserbewirtschaftung

Entwässerungsleitungen befinden sich im Trennsystem in den anliegenden öffentlichen Straßen in der Marienallee (Regenwasserkanal DN 700/1050 B) und in der Stauffenbergallee (DN 700/1050 B). Diese Leitungen sind grundsätzlich hinreichend hydraulisch leistungsfähig.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 35 von 63

Im weiteren Verlauf der Stauffenbergallee leitet der Regenwasserkanal der Stauffenbergallee das Niederschlagswasser in die Prießnitz ein. Für die Einleitung in die Prießnitz gilt eine Wasserrechtliche Erlaubnis, die nur die bestehenden angeschlossenen Flächen im weiteren Umfeld der östlichen Stauffenbergallee berücksichtigt.

Der Anschluss der abflusswirksamen Flächen aus dem Bebauungsplangebiet ist durch das bestehende Wasserrecht nicht abgedeckt, so dass für die, auch gedrosselte bzw. abgeminderte, Regenwasseranbindung des Bebauungsplangebietes eine Tektur des Wasserrechtes erforderlich ist.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einer Trinkwasserschutzzone (SZ IIIB) sowie zu überwiegenden Teilen auf einer Altlastenverdachtsfläche "A 01". Durch die lange zurückliegende Nutzung und die damals geringe technische Ausrüstung werden kaum Schadstoffe in relevanten Konzentrationen erwartet. Es kann aber nicht von vornherein von der Altlastenfreiheit ausgegangen werden.

Die Trinkwasserschutzzone (Trinkwasserschutzgebiet Albertstadt/Saloppe IIIB) enthält zwar keine gesonderten Festlegungen zur Versickerung von Niederschlagswasser, gleichwohl sind die erhöhten Anforderungen zum Schutz des Grundwassers in Trinkwasserschutzzonen grundsätzlich zu berücksichtigen.

Eine Versickerung kann unter den vorgenannten Anforderungen von der unteren Wasserbehörde nur in Aussicht gestellt werden, soweit die Bewertung der erforderlichen Regenwasserbehandlung in der SZ IIIB entsprechend Merkblatt DWA-M 153 umgesetzt wird und die Versickerung nicht in aufgefüllten Materialien erfolgt, sowie ein Nachweis der Kontaminationsfreiheit der anliegenden Böden erbracht wird.

Unter Berücksichtigung der eingeschränkten Einleitung des Niederschlagswassers in die Prießnitz, der vorliegenden Altlastenverdachtsfläche und des besonderen Schutzbedürfnisses des Trinkwasserschutzgebietes wird das Ziel verfolgt, auf Basis der baugrundtechnischen Untersuchung die vorhandenen Potentiale der Versickerung und Rückhaltung auszuschöpfen.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen:

- Geotechnischer Bericht - Voruntersuchung vom 31.03.2016
- Bericht zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit vom 31.03.2016
- Geotechnischer Bericht – Hauptuntersuchung vom 25.01.2019

wurden an im Plangebiet verteilten Standorten Bodenaufschlüsse durchgeführt. Demnach konnten an den untersuchten Standorten unterhalb der bis zu 2 m tiefen Auffüllungsschichten versickerungsg geeignete Sandschichten nachgewiesen werden.

Unter Beachtung der Anforderungen der Trinkwasserschutzzone und nach Auswertung der Baugrundgutachten wurden die grundsätzliche Umsetzbarkeit und der Flächenbedarf für Versickerungsanlagen im Rahmen des Erschließungskonzeptes untersucht. Demnach wird der überwiegende Teil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in der zentralen Anlage im öffentlichen Grünbereich des Baugebietes versickert (Überlaufleitung in die RW-Kanalisation Marienallee). Aus topografischen Gründen müssen einige Flächen direkt in die Kanalisation abgeleitet werden:

- Planstraße Ost - Teil vom Hochpunkt zur Marienallee;

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 36 von 63

- Planweg 1 - Weg zur Marienallee,
- Planweg 2 - Weg zur Stauffenbergallee,
- Verkehrsfläche zur Stauffenbergallee (Planstraße Ost teilweise bis Plangebietsgrenze, Planweg 3, Planstraße 5).

Zur Ableitung des Regenwassers von den Straßen und den Baufeldern werden in den Planstraßen Regenwasserkanäle verlegt. Im Bereich der Planstraße Ost ist nur Regenwasser abzuleiten, da das Schmutzwasser der Mehrfamilienhäuser zu den Planstraßen 1 bis 4 hin abgeleitet wird.

Da die Versickerung in der Trinkwasser-Schutzzone III B bei der Belastung der angeschlossenen Flächen die Vorbehandlung des Regenwassers bedingt, ist nach Vorgabe des Betreibers, der Stadtentwässerung Dresden, ein Trennbauwerk mit Ablaufregulierung (für $r_{krit.} = 30 \text{ l/s*ha}$) mit nachfolgendem Regenklärbecken vorzuschalten. Von der Versickerungsanlage (Speicherbockrigolen für 522m^3) wird eine Überlaufleitung (im Bereich Planweg 1 - Parallelverlegung mit SW-Kanal) in den vorhandenen Regenwasserkanal Marienallee errichtet.

Im Falle von außergewöhnlich starken Regenereignissen, die über den Bemessungsregen hinausgehen, darf trotz Überlastung der Entwässerungsanlagen keine Gefahr für Menschen, Tiere und Sachgüter ausgehen.

Der Nachweis der schadlosen Überflutung ist auf den privaten Bauflächen gemäß DIN 1986-100 im Zusammenhang mit der konkreten Gebäude- und Freianlagenplanung zu führen.

Als Überflutungsflächen für die extremen Regenereignisse eignen sich grundsätzlich die Grün- und Hofflächen im Plangebiet. Hier kann es zu temporären Einstauungen mit geringem Schadenpotential kommen. An folgenden gefährdeten Stellen ist ein Überlaufen des Regenwassers konstruktiv zu vermeiden: Tiefgarageneinfahrten, Gebäudetüren und Kellerlichtschächte.

7.2. Schmutzwasserkonzeption

Die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet erfolgt im Wesentlichen über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal im Planweg 1 (Wegverbindung zwischen Planstraße 1 und Marienallee) in den in der Marienallee vorhandenen Schmutzwasserkanal SW-Kanal Marienallee (400/600 B).

Das häusliche Schmutzwasser der Baufelder 1 bis 7 (außer Baufeld 3.2) wird in den Schmutzwasserkanälen in den Planstraßen 1 bis 4 gesammelt.

Von der Gemeinbedarfsfläche wird das Schmutzwasser in den Schmutzwasserkanal in der Planstraße 4 eingeleitet.

Die bebauten Grundstücke im Plangebiet (Berufsschule und Freie Alternativschule) entwässern über eine private gemeinsame Mischwasser-Leitung (DN 200 und DN 250) in den MW-Kanal Fußweg Stauffenbergallee.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 37 von 63

7.3. Trink- und Löschwasserversorgung

Trinkwasser

Zur Trinkwasserversorgung des Plangebietes (Ringschluss) soll an die vorhandenen TW-Leitungen in der Marienallee (DN 175 GG) und Stauffenbergallee (DN 150 GGG) angeschlossen werden.

Die geplante Leitung in der Planstraße Ost soll in der Fahrbahn liegen. Ihre Dimensionierung ist abhängig von der möglichen Weiterführung der Planstraße Ost bis zur Radeberger Straße (maximal DN 200). Die Verbindungsleitung zur Stauffenbergallee soll von der Planstraße Ost über die Planstraße 5 zur Stauffenbergallee verlaufen. Innerhalb des Plangebietes sollen die Gebäude über die neuen Trinkwasserleitungen in den Planstraßen versorgt werden.

Löschwasser

Für das Baugebiet ist nach Vorgabe durch das zuständige Amt der Landeshauptstadt Dresden (Brand- und Katastrophenschutzamt) in Abhängigkeit von der Gebäudeklasse für das Bebauungsplangebiet eine leitungsgebundene Bereitstellung von max. 96 m³/h Trinkwasser zu Löschzwecken erforderlich.

Derzeit stehen bei störungsfreiem Netzbetrieb und nur einem Brandfall im Gebiet 96m³/h Trinkwasser zu Löschzwecken über einen Zeitraum von zwei Stunden von den Hydranten des umliegenden Trinkwassernetzes im Umkreis von 300 m zur Verfügung.

7.4. Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung für das Plangebiet ist durch Fernwärme (FW) mittels Anschluss an die vorhandenen Anlagen möglich und vorgesehen.

Die Versorgung aus dem vorhandenen FW-Netz soll von der Stauffenbergallee aus (Anbindepunkt im Gehweg Stauffenbergallee) erfolgen, die Trasse soll im geplanten öffentlichen Weg (Planweg 2) verlegt werden. Die Mehrfamilienhäuser sollen über die FW-Leitungen im Bereich der Planstraßen (teilweise mit angrenzendem Leitungsrecht) erschlossen werden.

Eine Gaserschließung ist wegen des geplanten Fernwärmeanschlusses nicht vorgesehen.

7.5. Energieversorgung

Zur Sicherung der Energieversorgung des Plangebietes ist eine neue Umspannstation an der Planstraße Ost erforderlich (Standort auf der Nordseite der Straße in der Grünfläche gegenüber Baufeld 7 neben der Notausfahrt der Graf-Stauffenberg-Kaserne).

Die ELT-Trassen zur Versorgung der Mehrfamilienhäuser werden in den Planstraßen verlegt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 38 von 63

7.6. Fernmeldeversorgung

Telekom

Die Versorgung des Plangebietes mit Anlagen der Telekom zur Informationsübermittlung ist über die vorhandenen Anlagen möglich:

- Marienallee (Gehweg),
- Straße/Gehweg Stauffenbergallee.

DREWAG

Das Gebiet wird mit Fernmelde (FM)-Kabeln der DREWAG (städtisches Datennetz) erschlossen. Für den Anschluss der beiden Schulen an das DREWAG-FM-Netz ist neben dem geplanten Fußweg (Planweg 3) ein Bereich für Leitungsrechte erforderlich.

7.7. Wertstoffcontainerstandplätze

Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Wohnbebauung ist von einem Zuwachs der Einwohnerzahlen um ca. 1500 EW auszugehen. Bei dem gegenwärtig gültigen Verdichtungsschlüssel von 750 EW/Wertstoffcontainerplatz (WSCP) müssen zwingend zwei zusätzliche WSCP im Bereich bzw. im Umfeld des Plangebietes eingeordnet werden.

Ein Standort für Wertstoffcontainer soll nördlich der Planstraße Ost neben der geplanten Umspannstation eingeordnet werden (3 Altglasbehälter). Dafür muss ein Teil der vorhandenen Stützmauer rückgebaut und neu gesetzt werden. Ein weiterer Wertstoffcontainerstandort ist außerhalb des Plangebietes an der Marienallee auf der Grünfläche zwischen Fahrbahn und Gehweg vorgesehen. Die Größe ist für drei Glascontainer (1,50 m x 1,50 m) bemessen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 39 von 63

8. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet soll zu einem Stadtquartier für Wohnen, ergänzt durch nichtstörende Mischgebietsnutzungen entwickelt werden. Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der geplanten Nutzungszonierung und der Immissionsverträglichkeit entlang der Stauffenbergallee als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) und im übrigen Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Das Mischgebiet (MI 1 und 2) entlang der Stauffenbergallee schließt den vorhandenen Schulstandort (Berufsschule und Freie Alternativschule) ein und soll neben der Wohnfunktion auch Nutzungsangebote für Arbeitsstätten, Einzelhandelseinrichtungen, Dienstleistungen etc., die der Versorgung des Gebietes sowie angrenzender Bereiche dienen sollen, ermöglichen.

Hier sind zur Wahrung des angestrebten Gebietscharakters und zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen einzelne nach § 6 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Dies betrifft Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Gartenbaubetriebe. Diese Nutzungen würden die städtebauliche Zielstellung der Planung beeinträchtigen, zusätzliche Verkehrsströme anziehen und das Gebiet mit Lärm- und ggf. Geruchsemissionen belasten. Darüber hinaus haben die ausgeschlossenen Nutzungen in der Regel besondere Ansprüche an die Erschließung, die im Plangebiet nicht erfüllt werden können.

Die als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Flächen dienen dem Geschosswohnungsbau. Zur Sicherung der Wohnnutzungen im Quartier sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen weiteren Nutzungen teilweise ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) betrifft diejenigen Nutzungsarten, die mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht verträglich sind (s. o.).

Geschossweise Festsetzung von Nutzungen:

Innerhalb des Mischgebietes werden die zulässigen Nutzungen teilweise geschossweise gegliedert festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Erdgeschoss zulässig, um den Bezug zum öffentlichen Raum zu sichern.

Unter Berücksichtigung der markanten, noch erhaltenen historischen Umgebungsbebauung entlang der Stauffenbergallee innerhalb und außerhalb des Plangebietes (Stauffenbergallee 2 und 4) sind im Mischgebiet zur Generierung einer geschlossenen Dachlandschaft, d. h. von geschlossen wirkenden Dachflächen ohne Dachaufbauten und Einschnitte, Wohnungen und Aufenthaltsräume im Dachgeschoss nicht zulässig. Innerhalb der Dachräume sollen vorrangig Nebenräume untergebracht werden. Damit stehen die Untergeschosse überwiegend für die erforderlichen Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 40 von 63

8.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Festsetzung der Trauf- und Gebäudehöhen bestimmt.

- Zahl der Vollgeschosse:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl von 3 bis maximal 6 Vollgeschossen soll das Gebiet höhenmäßig differenzieren und nimmt Bezug auf die angrenzende Bebauung an der Stauffenberg- und Marienallee.

Die Gebäudehöhen im Mischgebiet orientieren sich dabei an der Höhe der denkmalgeschützten Gebäude (ehemalige Kasernenbauten) entlang der Stauffenbergallee. Durch die Festsetzung der Erdgeschoss-, Trauf- und höchsten Gebäudehöhe wird hier die Gliederung in Sockelzone, Obergeschoss- und Dachgeschosszone bei der Ausformulierung der neuen Baukörper aufgenommen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Gebäudehöhen der unterschiedlich großen, kubischen Baukörper mit 3 bis 4 Vollgeschossen bzw. mit 4 bis 5 Vollgeschossen festgesetzt, so dass bei einer maximalen Ausnutzung der zulässigen Geschossigkeit die obersten Geschosse jeweils als zweiseitig zurückspringende Staffelgeschosse ausgebildet werden können. Die fünfgeschossigen Gebäude sind dabei als Höhenakzente zur Planstraße Ost im Norden und zur Bebauung an der Stauffenbergallee im Süden festgesetzt.

- Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen:

Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe (höchste Gebäudehöhe - HGH) ist im Mischgebiet die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKF EG) mit 141,0 m ü. NHN, ca. 2 m oberhalb des natürlichen Geländeniveaus, festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung, die maximal 50 cm über- oder unterschritten werden darf, ermöglicht die Ausbildung der oben genannten Sockelzone für die Bebauung an der Stauffenbergallee.

Die für die Baufelder 1, 3.1 und 3.2 festgesetzte Trauf- und höchste Gebäudehöhe (16,3 m bzw. 22,0 m) orientiert sich an der Höhenentwicklung der historischen Bestandsgebäude Stauffenbergallee 2 und 4 und ermöglicht somit die Aufnahme der bestehenden Trauf- und Firsthöhen. Für das Gebäude im Baufeld 2, das mit einem Flachdach ausgebildet werden soll, wurde eine höchste Gebäudehöhe von 20,0 m und somit eine etwas niedrigere Höhe als für die beiden flankierenden Gebäude mit Steildach festgesetzt, so dass eine harmonische Baukörperabfolge generiert werden kann.

In den allgemeinen Wohngebieten ist als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung die Höhenlage der an das jeweilige Gebäude am höchsten natürlichen Geländepunkt angrenzenden fertig ausgebauten Verkehrsfläche festgesetzt. Die zeichnerisch festgesetzten Höhen der Verkehrsflächen ergeben sich aus der vorliegenden Entwurfsplanung für die verkehrs- und medientechnische Erschließung. Da das Gelände von Nord nach Süd leicht abfällt, ist die Höhenlage der Verkehrsfläche jeweils am höchsten Geländepunkt anzusetzen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 41 von 63

- Grundflächenzahl:

Die für die Mischgebiete festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 für das Baufeld 2 und die GRZ von 0,4 für die Baufelder 1, 3.1 und 3.2 ist geringer als die für Mischgebiete gemäß BauNVO zulässige GRZ von 0,6. Diese Festsetzung resultiert aus dem anvisierten städtebaulichen Konzept mit fünf langen, relativ schmalen Baukörpern entlang der Stauffenbergallee und einem nicht überbaubaren Freiraum über die gesamte Ost-West-Ausdehnung des Plangebietes als räumliche Zäsur zwischen den Gebäuden an der Stauffenbergallee und den Baufeldern des allgemeinen Wohngebietes.

Die im WA festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht der nach § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete zulässigen Grundflächenzahl.

- Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO:

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundfläche für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan von dieser Regelung abweichende Festsetzungen getroffen werden. Zur Realisierung der festgesetzten Gemeinschaftstiefgaragen wird von dieser Möglichkeit für einige Baugebiete Gebrauch gemacht.

Um die erforderlichen PKW- und Fahrradabstellplätze in den Gemeinschaftstiefgaragen entsprechend der städtischen Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung (StGaFaS) für das innenstadtnahe Wohnbauquartier zu ermöglichen, ist in den Baufeldern 5, 6 und 7 eine zulässige Überschreitung der GRZ durch die Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen und ihre Zufahrten bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,75 bzw. 0,85 festgesetzt.

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts mit einer klaren Raumkante entlang der Stauffenbergallee und der spezifischen Anordnung der Baukörper im Wohngebiet führt zu einer klaren Zonierung der Bebauungs- und Freiraumstruktur und somit zu einer deutlichen Differenzierung zwischen bebauten Bereichen sowie Grün- und Freiflächen. In den Baufeldern 5 bis 7 resultiert daraus eine relativ hohe bauliche Dichte. Um die Flächen zwischen den Wohngebäuden vom ruhenden Verkehr einschließlich der damit verbundenen Emissionen freizuhalten und als halböffentlich oder privat nutzbare Freibereiche mit Aufenthaltsqualität gestalten zu können, sind Stellplätze in den Wohngebieten ausschließlich in Tiefgaragen zulässig. Mit der Überschreitung der allgemein zulässigen GRZ für dafür notwendige Grundstücksunterbauungen wird dieser Vorgabe Rechnung getragen.

- Geschossflächenzahl:

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ und Geschossanzahl) in den Baufeldern 2 sowie 4 bis 7 werden bei Ausnutzung der jeweils zulässigen Geschossigkeit die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Mischgebiet bzw. ein allgemeines Wohngebiet in Bezug auf die resultierende Geschossflächenzahl (GFZ) überschritten.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 42 von 63

Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO können entsprechend § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Von dieser Möglichkeit wird mit folgender Begründung Gebrauch gemacht:

Städtebauliche Gründe:

Die Überschreitungen sind aufgrund der städtebaulichen Zielstellungen für das Gebiet erforderlich, da ansonsten die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts nur eingeschränkt möglich wäre.

Ausgangspunkt des städtebaulichen Konzeptes bildet die vorgefundene städtebauliche Situation, die durch die prägenden Gebäude an der Stauffenbergallee im Abschnitt zwischen Waldschlösschenstraße und Marienallee gekennzeichnet ist. Mit der Neubebauung soll die trotz ihrer Fragmentierung dominierende Struktur im Bereich der östlichen Stauffenbergallee durch Wiederherstellung der Raumkante an der Stauffenbergallee und Aufnahme der noch vorhandenen kräftigen Kubaturen respektiert und so die Fehlstelle des Ensembles adäquat ergänzt werden.

Diese städtebauliche Intention und damit der Maßstab der Gebäude sollen sich auch im Innern des Quartiers fortsetzen, indem sich das Höhenniveau der geplanten Gebäude im allgemeinen Wohngebiet an dem der Stauffenbergallee orientiert und höhenmäßig harmonische Bezüge herstellt. Die festgesetzte Geschossanzahl von zumeist vier bis fünf Vollgeschossen in den unmittelbar an das Mischgebiet angrenzenden Baufeldern im allgemeinen Wohngebiet lehnt sich dabei an die Höhenentwicklung im Mischgebiet an, so dass ein ausgewogener Höhenbezug gegeben ist. Ein Höhen-Pendant ist genauso im nördlichen Bereich des Wohngebietes an der Planstraße Ost mit ebenfalls vier- bis fünfgeschossigen Baukörpern vorgesehen.

Die städtebaulichen Intentionen zur Fortsetzung und Interpretation der historisch geprägten städtebaulichen Struktur der ehemaligen Militärstadt wird mit den Festsetzungen zur Anzahl der Geschosse erfüllt.

Die höhere Geschossanzahl entspricht auch dem steigenden Wohnungsbedarf in der Landeshauptstadt Dresden und führt darüber hinaus zu einer energieeffizienteren Bauweise als beispielsweise eine durchgängige Dreigeschossigkeit der Wohngebäude.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen:

Da die Überschreitung der Obergrenze primär aus der zulässigen Geschosszahl und nicht aus dem durch die Grundflächenzahl begrenzten Maß der Grundstücksüberbauung resultiert, werden die privaten Freiflächen nicht eingeschränkt. Durch die Gliederung des Baugebietes in verdichtete Bereiche einerseits und Freibereiche andererseits stehen im Plangebiet ausreichend große zusammenhängende Freiflächen (öffentlich und privat) zur Verfügung. Außerdem grenzt das Plangebiet an den für vielfältige Freizeitaktivitäten nutzbaren Landschaftsraum der Dresdner Heide an, so dass eine ausreichende Kompensation für die verdichtete Bebauung gegeben ist.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 43 von 63

Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt:

Die Anordnung, Abstände und Geometrien der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet gewährleisten eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohnungen, da sich u. a. die Abstandsflächen nach Sächsischer Bauordnung zwischen den Gebäuden nicht überdecken werden und trotz der Baudichte innerhalb der Gebäudegruppen ausreichend große Grün- und Freiflächen dazwischen vorgesehen sind.

Für die Gemeinschaftstiefgaragen zwischen den Wohngebäuden ist gemäß Festsetzung eine Erdüberdeckung von 120 cm für die Bepflanzung mit Bäumen und von 60 cm in den übrigen Bereichen vorgesehen, so dass die Begrünung der Wohnfreibereiche mit Bäumen und Sträuchern in ausreichender Größe und Qualität sichergestellt wird.

Auch ist aufgrund der unmittelbaren Nähe der Baufelder zur entsprechend Festsetzung geplanten öffentlichen Grünfläche sowie zu weiteren Grünflächen auf den privaten Grundstücken ein adäquater Ausgleich frei zugänglicher und unversiegelter Flächen gegeben.

Die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist somit innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gegeben.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Umwelt, das heißt auf die Schutzgüter Boden und Klima, durch Überschreiten der Obergrenzen des § 17 BauNVO sind nicht zu erwarten, da entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen und festgesetzt sind.

Pflanzgebote innerhalb des allgemeinen Wohngebiets, die festgesetzte Pflanzung von Straßenbäumen sowie die Festsetzung zur Begrünung der Dachoberflächen gewährleisten eine Verbesserung des Mikroklimas durch Niederschlagsrückhaltung, Verdunstung und CO₂-Austausch.

Mit der höheren GFZ verbundene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erkennen.

8.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Lediglich für die zwei Gebäude des Baufeldes 3 ist - in Verlängerung der noch erhaltenen, historischen Bestandsbauten an der Stauffenbergallee - eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis zu 67 m festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Baufenster mit Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Mit dieser Festsetzung lässt sich die beabsichtigte städtebauliche Struktur des Baugebietes in ausreichendem Maße umsetzen.

Die Festsetzung von Baulinien an den Gebäuden entlang der Stauffenbergallee erfolgt im Hinblick auf die beabsichtigte markante räumliche Fassung der Stauffenbergallee und auf die Reduzierung von Immissionskonflikten bezüglich des Straßenlärms für die dahinterliegende Bebauung. Die verdichtete Bebauungszone entlang der Stauffenbergallee sowie der beabsichtigte Rhythmus der Bebauung dienen als Pendant zur ehemaligen Infanteriekaserne (heutige Landesdirektion, Stauffenbergallee 2) unter Wahrung der zurückgesetzten Bebauungsfucht, der Ausbildung einheitlicher Abstände zwischen den Baukörpern und zur Wiederherstellung der alten Achsensymmetrie mit dem Kasino und der Wache.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 44 von 63

In den Baufeldern 4, 5 und 7 sind auf einzelnen Gebäudeseiten ebenfalls Baulinien festgesetzt, um ein geschlossenes Erscheinungsbild der Wohnquartiere mit klaren Baufluchten und einheitlichen Gebäudeabständen zu den öffentlichen Straßen sicherzustellen.

In den übrigen Bereichen des Plangebietes erfolgt die Festsetzung von Baugrenzen. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone wird im allgemeinen Wohngebiet nur auf den südwestlichen bzw. südöstlichen Längsseiten der Gebäude und im Mischgebiet nur an den hofseitigen Fassaden zugelassen. Mit den bis zu 1,50 m auskragenden Balkonen wird die angestrebte Homogenität und Ensemblewirkung im Gebiet verstärkt.

8.1.4. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Zur Realisierung der in den Baufeldern 1, 2, 3.1, 3.2, 4, 5 und 7 geplanten Bebauung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB für einzelne Gebäudeseiten von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, eine von § 6 Abs. 5 SächsBO abweichende Tiefe der Abstandsflächen festzusetzen. An den im Übersichtsplan 2 gekennzeichneten Baulinien beträgt die erforderliche Tiefe der straßenseitigen Abstandsfläche 0,3 H. Die Voraussetzungen für eine diesbezügliche Festsetzung sind gegeben, da hierfür städtebauliche Gründe bestehen. Die zulässige abweichende Tiefe der Abstandsflächen resultiert u. a. aus der beabsichtigten Höhe und dem Rhythmus der Bebauung an der Stauffenbergallee, der städtebaulich gewünschten Anordnung und Höhenentwicklung der Baukörper innerhalb der Gebäudegruppen, der gewünschten Ausbildung von Höhendominanten an der Planstraße Ost sowie der relativ geringen Breiten der Planstraßen 1, 2 - 3 und 4 bzw. des Planweges 2.

Die Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen ist über die städtebaulichen Gründe hinaus auch aus folgenden, die tatsächlichen Abstände zwischen den Gebäuden betreffenden Gründen vertretbar:

Die betroffenen, sich gegenüberliegenden Fassaden sind mit 12 m breiten Giebelseiten in den Baufeldern 1, 3.1 und 3.2 sowie der 6 m breiten fünfgeschossige Fassade im Baufeld 4 relativ kurz. In den Baufeldern 5 und 7 werden die nach § 6 Abs. 5 SächsBO erforderlichen Abstandsflächen (0,4 H) lediglich zur Straßenmitte nicht einhalten; zu den jeweils gegenüberliegenden Gebäuden werden sie entweder eingehalten (Baufeld 5) oder auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist kein Baufeld vorhanden (Baufeld 7).

Aufgrund der geringen Länge der betroffenen Fassadenabschnitte sind für die neu zu errichtenden Wohngebäude keine Beeinträchtigungen in Bezug auf die Besonnungs- und Belüftungssituation sowie die Brandschutzanforderungen zu erwarten.

8.1.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Flächen für Nebenanlagen zeichnerisch festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist in der Planzeichnung durch die Bezeichnung (Terrassen/Bastionen bzw. Nebengebäude Schule) definiert.

Die Festsetzung der vorgelagerten Terrassen (Bastionen) in den Baufeldern 1 und 3 entlang der Stauffenbergallee erfolgt entsprechend dem städtebaulichen Konzept und ermöglicht die Errichtung von einheitlich ausgebildeten privaten Freiwohnbereichen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 45 von 63

Für das vorhandene eingeschossige Nebengebäude der Freien Alternativschule soll die Nutzung für Lagerzwecke und als Pausen- und Probenraum gesichert werden. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Spielanlagen für Schule, Hort und Kita soll die Errichtung eines Nebengebäudes für die Einrichtung eines Geräteschuppens und ggf. einer Sanitäranlage ermöglicht werden.

Zum Schutz der privaten Freiflächen im Gebiet und zur Reduzierung der Versiegelung schränkt der Bebauungsplan die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen ein. Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen, um die privaten Freiräume von verkehrlichen Belastungen freizuhalten und die vorgesehene Durchgrünung dieser Flächen zu sichern. Auf den Grundstücksflächen, die als private Grünflächen festgesetzt sind (Baufelder 1 bis 3), sind Nebenanlagen zum Schutz der vorhandenen Grün- und Freiraumstrukturen ausgeschlossen.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ist die Einordnung von Standorten für Müllbehälter in den Randbereichen angrenzend an die Erschließungsstraßen ausnahmsweise zulässig. Die Einordnung auf diesen Flächen kann erforderlich werden, um die Anforderungen der Abfallwirtschaft an diese Standorte (z. B. Abstände zu Wohngebäuden und zum Straßenraum) einzuhalten.

8.1.6. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Bebauungsplan ist das nördlich des Baufeldes 8 (Freie Alternativschule) gelegene Flurstück 1963/137 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Spielanlagen für Schule, Hort und Kita festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird dem Freiflächenbedarf der Freien Schulträger im Plangebiet (Freie Alternativschule) bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft des Gebietes (Melli-Beese-Schule, Grund- und Oberschule) Rechnung getragen.

Die im Gebäude Marienallee 12 befindliche Melli-Beese-Schule benötigt bei dem (auch mit dem Schulentwicklungskonzept gespiegelten) stetigen Anwachsen zur Zweizügigkeit über alle Altersstufen zuzüglich zu den im Grundstück Marienallee zugeordneten 1.500 m² weitere ca. 2.000 m² Hortfreiflächen. Die im Plangeltungsbereich gelegene Freie Alternativschule möchte ihr Freiflächenangebot qualifizieren und um ca. 1.500 m² erweitern. Eine gemeinsame Nutzung der Freiflächen ist möglich.

Die Standortwahl für die Gemeinbedarfsfläche ist städtebaulich begründet. Das Grundstück hat einen engen räumlichen Bezug zu den genannten Schulen. Eine fußläufige Verbindung zwischen dem Grundstück Marienallee 12 und dem Plangebiet ist über den nördlich des Plangebietes im Höhengsprung liegenden, vorhandenen Weg gegeben.

Mit der Festsetzung der ca. 4.150 m² großen Gemeinbedarfsfläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird dem Flächenbedarf der freien Schulen, an deren Existenz und Betrieb ein öffentliches Interesse besteht, entsprochen. Mit der Realisierung von ca. 600 WE wird zudem aus dem Bebauungsplangebiet selbst ein hoher Bedarf an Schul- und Kitaplätzen entstehen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 46 von 63

Das Grundstück der Landeshauptstadt Dresden an der Stauffenbergallee (Flst. 1963/6) ist im Hinblick auf das städtebauliche Konzept, das hier eine Bebauung vorsieht, und die deutlich erhöhte Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr der Stauffenbergallee als Schul- und Hortfreifläche nicht geeignet. Flächenalternativen im weiteren Umfeld des Plangebietes wurden ebenfalls geprüft und festgestellt, dass keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist entlang der Planstraße 5 eine Fläche zum Anpflanzen von Bäume und Sträuchern festgesetzt, die einen Beitrag zur Begrünung des Gebietes leisten soll und gleichzeitig eine Abschirmung zur angrenzenden Verkehrsfläche (Planstraße 5) gewährleistet. Weiterhin ist eine Fläche zur Errichtung einer baulichen Nebenanlage für den Schul- und Hortbetrieb ausgewiesen (siehe 8.1.4).

Um Belästigungen für die Anwohner so gering wie möglich zu halten, werden Anlagen zum Ballspielen auf einem Kleinspielfeld nur im nordöstlichen Grundstücksbereich zugelassen. Aufgrund der von Ballspielanlagen üblicherweise ausgehenden Lärmbelästigungen ist eine Einordnung in dem von Verkehrslärm stärker betroffenen Randbereichen sinnvoll. Eine entsprechende textliche Festsetzung stellt dies sicher.

8.1.7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Erschließungskonzept zur inneren Erschließung des Plangebietes wird im Rechtsplan durch Festsetzung der Erschließungsflächen als öffentliche Verkehrsflächen nachvollzogen.

Das Plangebiet wird von der Stauffenberg-/Marienallee über die Planstraße Ost erschlossen. Von der Planstraße Ost zweigen die beiden Ringschlüsse der Wohngebietsstraßen ab. Die Gemeinschaftstiefgaragen und die öffentlichen Parkplätze im südlichen Abschnitt der Ringstraßen sind über die beiden mittleren Erschließungsstraßen (Planstraße 2 und 3) erreichbar.

Die Planstraße Ost, die das Rückgrat für die innere Erschließung des Plangebietes darstellt, ist als Straßenverkehrsfläche mit beidseitigen Gehwegen und einer Gesamtbreite von ca. 14 m festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die verkehrliche Haupteerschließung des Plangebietes sichergestellt werden.

Die Planstraßen 2 und 3 sind mit einer Gesamtbreite von 10,50 m (5,50 m Fahrbahn sowie beidseitige Gehwege und Parkstreifen) festgesetzt und sollen die Andienung zu den Stellplatzanlagen sichern und den wesentlichen Anliegerverkehr im Gebiet aufnehmen. Sie sind als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Aus Gründen der besseren Verkehrsverteilung und der Entlastung des Knotenpunktes Stauffenbergallee/Marienallee ist an der südöstlichen Plangebietsgrenze eine zusätzliche Verbindungsstraße (Planstraße 5) festgesetzt. Für die planungsrechtliche Sicherung der Verbindungsstraße wurde der Geltungsbereich geringfügig um die erforderliche Straßenverkehrsfläche (Teile der Flurstücke 1963/84 und 1963/104) erweitert.

Die Planstraße 5 soll von der Planstraße Ost bis zur Stauffenbergallee verlaufen und im Südosten in die bereits vorhandene Stichstraße übergehen. Die Planstraße 5 ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 9,00 m (6 m Fahrbahn, 3 m einseitiger Gehweg) festgesetzt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 47 von 63

In einer ersten Ausbaustufe kann die Straße ggf. mit verringerter Fahrbahnbreite (3,50 m) für den Einrichtungsverkehr - ohne Inanspruchnahme von Grundstücksflächen der Landesdirektion Dresden - realisiert werden. Die vollständige Fahrbahnbreite für den Zweirichtungsverkehr ist spätestens bei Fortsetzung der Planstraße Ost in Richtung Radeberger Straße und Erschließung des nordöstlich anschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6024 Jägerpark erforderlich.

Die Planstraßen 1 und 4 sowie 2-3 sind als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Befahrung dieser Verkehrsflächen soll lediglich für den unmittelbaren Bedarfsverkehr (Ver- und Entsorgung, Rettungsfahrzeuge sowie im Bedarfsfall dem privaten Anlieferverkehr) dienen, um das Verkehrsaufkommen auf diesen Verkehrsflächen auf ein Minimum zu reduzieren und die städtebaulich gewünschte Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.

Weiterhin sind Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr (Planwege 1 und 2) als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Das betrifft die Wege von der Marienallee und der Stauffenbergallee ins Quartiersinnere. Mit der Festsetzung dieser Wege soll die Anbindung des Plangebietes an die vorhandenen Wege außerhalb des Gebietes und an den ÖPNV über attraktive, kurze und sichere öffentliche Wege gesichert werden.

8.1.8. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt die geplante Umspannstation und den geplanten Wertstoffcontainerplatz im nördlichen Bereich des Plangebietes an der Planstraße Ost gegenüber Baufeld 7 als Versorgungsanlagen mit der entsprechenden Zweckbestimmung fest, um die erforderliche Ver- und Entsorgung des Gebietes entsprechend sicherzustellen.

Ein vorgesehener zweiter Containerstandort, dessen Herstellung ebenfalls im städtebaulichen Vertrag geregelt wurde, befindet sich außerhalb des Plangebietes an der Marienallee.

8.1.9. Flächen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im südlichen Teil der Grünfläche im Zentrum des Plangebietes ist eine Fläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung festgesetzt.

Unter Beachtung der Anforderungen der Trinkwasserschutzzone und nach Auswertung des Baugrundgutachtens wurden im Entwässerungskonzept die grundsätzliche Umsetzbarkeit und der Flächenbedarf für die dezentrale bzw. zentrale Einordnung der Versickerungs- bzw. Rückhalteanlagen untersucht. Demnach kann der überwiegende Teil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

Die für die zentrale Rückhalteanlage erforderliche Fläche unter der öffentlichen Grünfläche ist mit der zeichnerischen Festsetzung im Rechtsplan planungsrechtlich gesichert. Im Rahmen der Entwurfs- bzw. Ausführungsplanung erfolgt die weitere Durcharbeitung der Entwässerungslösung sowie der Regenrückhalteanlage.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 48 von 63

8.1.10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt den zentralen Grünbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz und Parkanlage fest. Die ca. 2.400 m² große Grünfläche soll insbesondere den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers als Aufenthalts- und Erholungsfläche zur Verfügung stehen.

Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche soll Spielanlagen für größere Kinder beinhalten. Vorgesehen sind ein größeres Klettergerät und multifunktionale und attraktive Bewegungselemente. Für Kleinkinder sollen Angebote an Spielflächen in den privaten Grünflächen der Baufelder 5 und 7 geschaffen werden.

Zwischen der Stauffenbergallee und den Baufeldern 1 bis 3 ist im Bebauungsplan eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, die einerseits die städtebaulichen Ziele zur Strukturierung und angemessenen Begrünung des Plangebietes gewährleisten und andererseits lokalklimatische und immissionsmindernde Funktionen übernehmen soll.

Da sich diese Fläche topographisch von der Lage der Stauffenbergallee unterscheidet und bezüglich des Höhenniveaus den privaten Bauflächen zuzuordnen ist sowie als Teil der privaten Freifläche für die Gebäudezeile an der Stauffenbergallee fungieren soll, ist diese Fläche als private Grünfläche festgesetzt.

8.1.11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten unterschiedlicher Personenkreise fest.

Entsprechend der Erschließungsplanung für das Plangebiet sind Leitungstrassen für geplante und vorhandene Versorgungsleitungen durch die Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen planungsrechtlich festgesetzt, um die Erschließung des Gebietes ausreichend zu sichern. Festgesetzt sind Leitungstrassen, die außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

Die bestehende Zufahrt zu den Stellplätzen der Freien Alternativschule (Flurstück 1963/105) ist durch ein Fahrrecht zugunsten des angrenzenden Grundstückseigentümers und für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und Rettungsdienste planungsrechtlich gesichert. Außerdem sind für diesen Verbindungsweg und weiterführend bis zur Planstraße 4 ein Gehrecht sowie ein Fahrrecht für den Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit (Planweg 3) festgesetzt, um die bereits vorhandene fußläufige und Radfahrverbindung u. a. zur vorhandenen Kindertagesstätte/Schule im Gebäude der ehemaligen Landesbibliothek nördlich der Planstraße Ost zu sichern.

Weiterhin sind von der Planstraße 4 bis an die östliche Zufahrtsstraße (Planstraße 5) ein Gehrecht und ein Fahrrecht für den Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Vorbereitung und planungsrechtlichen Sicherung einer Durchwegung des Plangebietes in Ost-West-Richtung. Im Falle des Abrisses der Bestandgaragen der Berufsschule kann damit eine kurze Wegeverbindung des Plangebietes zu den ÖPNV-Haltestellen in der Stauffenbergallee erreicht werden. Bis zum Abriss der Garagen besteht Bestandsschutz.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 49 von 63

8.1.12. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen zeichnerisch festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung ist die Errichtung von Gemeinschaftstiefgaragen nur in den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die geplanten Gemeinschaftstiefgaragen sind daher in den Bereichen festgesetzt, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Sie dienen der Erschließung und Unterbringung der notwendigen Pkw- und Fahrradstellplätze.

Weiterhin ist festgesetzt, dass die Tiefgaragenzu- und ausfahrten im Bereich der Mischverkehrsflächen (Planstraßen 1 und 4) unzulässig sind. Damit kann in diesen Straßen von einem geringen Verkehrsaufkommen ausgegangen und die sichere Nutzung der Mischverkehrsflächen für Fußgänger/-innen ermöglicht werden.

8.1.13. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Altlasten

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Umgang mit der gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche (Altstandort Stabskaserne Stauffenbergallee und Heizwerk Marienallee. Die Festsetzungen zur vorhabenbegleitenden Überwachung und Dokumentation beruhen auf den §§ 4 und 10 BBodSchG und § 12 SächsABG i. V. m. §§ 3 und 13 SächsBO.

Bei Nutzungsänderungen ehemals militärisch, gewerblich bzw. industriell genutzter Grundstücke ist im Rahmen der Gestaltung der unversiegelten Außenanlagen mit geplanter sensibler Nutzung wie Kinderspielfläche oder Wohnnutzung vorsorglich ein geeigneter Bodenhorizont auf den unversiegelten Flächen - ein mindestens 0,35 m mächtiger Oberboden (Wirkungspfad Boden-Mensch nach BBodSchV) - mit für die Verwendung in Wohngebieten geeignetem Bodenmaterial herzustellen. Die Herrichtung des Oberbodens kann entfallen, wenn nachweislich geeigneter, d.h. unbelasteter Oberboden mit der v. g. Mächtigkeit ansteht.

Eventuell vorhandene Bausubstanz-/Bodenkontaminationen sind bei einer geplanten Baumaßnahme bzw. Bodeneingriffen zu beachten, um insbesondere die Schaffung bzw. Erhaltung „gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB abzusichern und die allgemeinen Anforderungen des § 3 SächsBO zu erfüllen, dass durch bauliche Anlagen die öffentliche Sicherheit und Ordnung insbesondere Leben, Gesundheit und natürliche Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.

Zum Ausschluss bzw. zur Klärung von einem Kontaminationsverdacht ist die organoleptische Einschätzung sowie bei begründetem Verdacht die analytische Untersuchung von Aushubmaterial (abfallrechtliche Deklaration) durch ein sach- und fachkundiges Ingenieurbüro erforderlich.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 50 von 63

Schallimmissionen

Den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Schallschutz liegt die abschließende Schallimmissionsprognose zugrunde. Wegen der unterschiedlichen Regelwerke zum Schutz vor Verkehrslärm (DIN 18005 Schallschutz im Städtebau) bzw. Anlagenlärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) wurden die Schallimmissionsprognosen jeweils gesondert erstellt. Die ermittelten Vorbelastungen des Plangebietes bedingen Schutzmaßnahmen sowohl hinsichtlich des Verkehrs- als auch des Anlagenlärms. Dem entsprechend werden nach Maßgabe der genannten Normen jeweils gesonderte Festsetzungen getroffen, die additiv einzuhalten sind. Sie bedingen eine intelligente Gebäudeplanung (z. B. Organisation von Wohngrundrissen) und einen gegenüber weniger belasteten Gebieten höheren baulichen Aufwand.

Im abschließenden schalltechnischen Gutachten werden im Planbereich deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 vorrangig infolge des Straßenverkehrs im Bereich der Stauffenbergallee, der Marienallee sowie teilweise der Planstraße Ost und in geringem Umfang (zwei Fassaden im Baufeld 7) auch des Anlagenlärms prognostiziert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Schallimmissionsschutz wurden aus der Schallimmissionsprognose abgeleitet und dienen der Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen sowie der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet.

- Bautechnische und organisatorische Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm:

Die Geräuschimmissionen sind insbesondere infolge des Verkehrslärms so hoch, dass besondere Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthalts- und Schlafräumen zu stellen sind.

An den Baulinien und Baugrenzen werden Gesamtbauschalldämmmaße für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Büroräume) in Form von Lärmpegelbereichen (LPB) festgesetzt, die auf der Basis der maßgeblichen Außenlärmpegel gutachterlich ermittelt wurden und ab dem Lärmpegelbereich III schalltechnisch relevant sind.

Gemäß der textlichen Festsetzung sind die Außenbauteile für Wohn- und Aufenthaltsräume an den gekennzeichneten Fassaden entsprechend den Anforderungen an das bewertete Bauschalldämmmaß des jeweiligen Lärmpegelbereiches auszubilden. Die betroffenen Fassaden sind im Übersichtsplan 3 (Rechtsplan, Blatt 2) gekennzeichnet und jeweils mit den Lärmpegelbereichen III, IV oder V nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) bezeichnet.

Wohnungsgrundrisse sind so zu gestalten, dass mindestens ein Aufenthaltsraum an der lärmabgewandten Seite angeordnet wird. Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass jeweils ein Aufenthaltsraum einer Wohnung nicht zu den lärmintensiven Gebäudeseiten der Marienallee, der Stauffenbergallee oder der Planstraße Ost ausgerichtet wird.

Schlafräume dürfen an den im Übersichtsplan 4 gekennzeichneten Fassaden nur angeordnet werden, wenn sie mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung mit dem erforderlichen Bauschalldämmmaß ausgestattet werden. Diese Regelung ist zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich, da die prognostizierten Nacht-Beurteilungspegel an den lärmbelasteten randständigen Gebäuden des Plangebietes allem infolge des Verkehrslärms höher

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 51 von 63

sind als 45 dB(A) und diese nächtlichen Geräuscheinwirkungen bei teilgeöffneten bzw. gekippten Fenstern zu Beeinträchtigungen des Schlafs führen können. Vorzugsweise sollten Schlafräume allerdings an der lärmabgewandten Gebäudeseite mit einem nächtlichen Beurteilungspegel von kleiner als 45 dB(A) angeordnet werden.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Mischgebiet an den zur Stauffenbergallee und Marienallee orientierten Fassaden (Baufelder 1, 2, 3.1 und 3.2), die im Übersichtsplan 3 mit Lärmpegelbereich V gekennzeichnet sind, Außenwohnbereiche wie z. B. Loggien nur zulässig, wenn diese durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere baulich gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen so abgeschirmt werden, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche hervorgerufen werden. Im bauordnungsrechtlichen Verfahren gemäß der Sächsischen Bauordnung ist daher nachzuweisen, dass der Immissionsgrenzwert der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung für Mischgebiete von 64 dB(A) durch die baulichen Schallschutzmaßnahmen in den Außenwohnbereichen der betreffenden Baufelder nicht überschritten wird. Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass für die Außenwohnbereiche der Wohnungen an den am meisten durch Verkehr belasteten Straßen im Plangebiet die Lärmgrenzwerte nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung und somit der Schwellenwert hinsichtlich einer Gesundheitsgefährdung durch Lärm eingehalten wird.

- Maßnahmen zum Schutz vor Anlagenlärm:

Im Ergebnis der abschließenden Schallimmissionsprognose zum Anlagenlärm, der insbesondere durch Aktivitäten auf dem Gelände der Offizierschule des Heeres hervorgerufen wird, ist bei den beiden nördlichen Baukörpern im Baufeld 7 an den zur Planstraße Ost orientierten Fassaden mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes nachts um bis zu 4 dB zu rechnen. Daher ist textlich festgesetzt, dass an diesen beiden Fassaden keine Immissionsorte im Sinne von Ziffer A.1.3 der TA Lärm entstehen. Fenster von Räumen mit schutzbedürftigen Nutzungen nach DIN 4109 (z. B. Aufenthaltsräume in Wohnungen) dürfen daher an diesen Fassaden nur angeordnet werden, wenn aktive Schallschutzmaßnahmen im Sinne der TA Lärm, wie z. B. Festverglasung oder Vorhangfassaden, zur baulichen Vorkehrung gegen die Immissionen umgesetzt werden. Ausnahmen von der Festsetzung sind zulässig, wenn im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens objektkonkret nachgewiesen wird, dass die jeweils maßgeblichen Richtwerte nach Nr. 6.1 e) der TA-Lärm nicht überschritten werden.

8.2. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Im schalltechnischen Gutachten des Büros Hoffmann.Seifert.Partner wurde auch untersucht, wie sich die schalltechnische Situation im Plangebiet darstellt, wenn die der Stauffenbergallee am nächsten gelegene 1. Bebauungsreihe (noch) nicht vorhanden ist. Aus den Rasterlärmkarten geht hervor, dass in diesem Fall die im Plangebiet zu erwartenden Beurteilungspegel durch Straßenverkehr an den Südfassaden der Gebäude der 1. Bebauungsreihe im allgemeinen Wohngebiet um bis zu 5 dB höher ausfallen.

Aus diesem Grund sind die Außenbauteile der zur Stauffenbergallee gerichteten Fassaden der südlichen Bebauungsreihe im allgemeinen Wohngebiet bis zur Fertigstellung der Bebauung entlang der Stauffenbergallee im Mischgebiet (Baufelder 1 bis 3.2) entsprechend dem Lärmpegelbereich (LPB) IV auszubilden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 52 von 63

Eine entsprechende bedingte Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten. An den anderen Gebäuden/Fassaden treten keine signifikanten Änderungen auf.

Unter Berücksichtigung der Geometrie des Bestandsgebäudes im Baufeld 3.2, das an der Stauffenbergallee lediglich einen eingeschossigen Gebäudeteil aufweist, wurden im abschließenden schalltechnischen Gutachten auch für die rückwärtigen Fassaden hohe Beurteilungspegel infolge des Straßenverkehrs prognostiziert, die ein ungestörtes Wohnen und die uneingeschränkte Nutzung der Außenwohnbereiche behindern. Eine Verbesserung der schalltechnischen Situation an den rückwärtigen Fassaden wird erst mit Ausschöpfung des nach den Festsetzungen zulässigen Maßes der Bebauung eintreten. Erst dann ist die Zulässigkeit der Wohnnutzung im Baufeld 3.2 sowohl im bestehenden Gebäude als auch im neu zu errichtenden Gebäudeteil gegeben.

Daher ist im Baufeld 3.2 (Mischgebiet) Wohnen so lange nicht zulässig, bis der vorhandene Baukörper auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Festsetzungen (mindestens fünf Vollgeschosse an der Stauffenbergallee) erweitert worden ist.

8.3. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 a und 25 b BauGB)

8.3.1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Flächenversiegelung, zur Dachbegrünung und zur Überdeckung der Gemeinschaftstiefgaragen sowie zum Artenschutz.

Versiegelungen von privaten Zuwegungen, die ausschließlich dem Fußgängerverkehr dienen, sind in wasserdurchlässigen Befestigungsarten auszuführen. Die Festsetzung trägt zur Reduzierung der Bodenversiegelung bei und entspricht dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung auf den Dachflächen der obersten Geschosse (Staffelgeschosse) im allgemeinen Wohngebiet zielt auf eine Verbesserung des Kleinklimas. Durch die verringerte Reflexion können Temperatursteigerungen reduziert werden, es kommt außerdem zu einer Bindung von Staub- und Luftschadstoffen.

Da es im Plangebiet nur eine beschränkte Möglichkeit der Einleitung des Niederschlagswassers in das öffentliche Kanalnetz gibt (siehe Abschnitt 7.1), trägt diese Festsetzung durch die zusätzliche Speicherkapazität und Verdunstung des Niederschlagswassers zu einer Verringerung und Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses bei. Die Vorgabe der Mindestschichthöhe des Substrates gewährleistet eine nachhaltige und langfristige Begrünung der Dachflächen.

Zur Sicherung einer intensiven Begrünung der Flächen über den Tiefgaragen ist die Mindestdicke der Überdeckung mit 0,60 m festgesetzt. Für die Bepflanzung mit Bäumen muss eine Substratschichtüberdeckung von mindestens 120 cm gewährleistet sein. Darüber hinaus ist die Pflanzgrube für die Bäume mit einem durchwurzelbaren Erdraum von mindestens 12 m³ auszubilden. Diese Festsetzung schafft die Voraussetzung für eine ausreichende Durchwurzelung und Versickerung sowie eine angemessene, den Planungszielen entsprechende Begrünung der Tiefgaragen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 53 von 63

Die Mindesthöhe der Überdeckung muss gewährleistet sein, um die Qualität der Pflanzung zu sichern und die geplanten Bäume dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich entsteht eine gewisse Speicherkapazität für Niederschlagswasser, was unter anderem zur Verbesserung des Mikroklimas innerhalb der Bebauung beiträgt.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgen Festsetzungen zum Artenschutz mit dem Ziel, den Wegfall von Lebensstätten der vorkommenden Brutvogelarten sowie des vorhandenen Quartierpotenzials für Fledermäuse und Reptilien auszugleichen.

Der mit der Realisierung der Planung einhergehende Lebensraumverlust artenschutzrechtlich relevanter Arten ist durch adäquate Kompensationsmaßnahmen auf den zugeordneten Ersatzhabitatflächen auszugleichen (siehe Punkt 8.3.4).

Um die ökologische Funktion dauerhaft und ununterbrochen zu gewährleisten, ist die Wirksamkeit der Kompensationsflächen zum Eingriffszeitpunkt sicherzustellen.

8.3.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Anpflanzungsfestsetzungen enthalten Angaben der zu verwendenden Arten sowie zu Qualität und Quantität des Pflanzmaterials. Für die Pflanzungen sind ausschließlich heimische Arten festgesetzt.

Die Anpflanzungsfestsetzungen auf Grundlage des grünordnerischen Fachbeitrages sichern ein ansprechendes Wohnumfeld und eine Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen mit geeigneten Gehölzen. Folgende Pflanzbereiche sind festgesetzt:

PG1 Anpflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen in den Baufeldern 1 bis 3.2

PG2 Anpflanzungen innerhalb der privaten Grünbereiche der Baufelder 5 und 7

PG3 Anpflanzungen im südöstlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche

PG4 Straßen- und wegbegleitende Baumpflanzungen

PG1: Die Ergänzung des Gehölzbestandes in den Flächen entlang der Stauffenbergallee mit Bäumen (Stammumfang 12-14 cm) und Sträuchern (Höhe 60-80 cm) dient der Abschirmung des Gebietes zur Stauffenbergallee und der Schaffung von Rückzugsmöglichkeiten für einige im Gebiet vorkommenden Tiere und Pflanzen (Entwicklung von Ersatzhabitaten).

PG2: Die Neupflanzungen der Bäume (Stammumfang 12-14 cm) und Sträucher (Höhe 80-100 cm) innerhalb der privaten Grundstücksflächen sollen die durch die bauliche Nutzung entstehenden Eingriffe ausgleichen und damit auch die Flächenversiegelung innerhalb des Bebauungsplangebietes minimieren.

PG3: Insbesondere werden durch die neuangepflanzte Gehölzfläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit Bäumen, Sträuchern und Großsträuchern Ersatzhabitate für Vögel und Kleinsäuger im Randbereich des Plangebietes geschaffen.

PG4: Die zukünftigen Planstraße Ost ist mit einer straßenbegleitenden Baumreihe auszubilden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 54 von 63

Als öffentliche Begrünung sind zudem straßenbegleitend Baumreihen auf den Gehwegen der Planstraßen 2, 3 und 5 festgesetzt. Außerdem sind Baumstandorte innerhalb der Mischverkehrsflächen und zwischen den Senkrechtparkplätzen geplant. Darüber hinaus gehendes Begleitgrün ist auf privaten Flächen vorgesehen.

Die Pflanzenauswahl orientiert sich am Gestaltungskonzept für das Gebiet. Die Artenauswahl zu den Straßenbäumen beruht auf Erfahrungswerten in der Verwendung von Arten als Straßenbäume. Für die Straßenbäume sind mit Ausnahme der Planstraßen 1 und 4 (Mischverkehrsflächen) Pflanzqualitäten mit dem Stammumfang 18/20 cm festgesetzt. Für die Planstraßen im Quartiersinnern wurden aufgrund des geringen Pflanzabstandes zu den Gebäuden kleinkronige Baumarten ausgewählt, um ein gutes Anwachsen und Gedeihen der Bäume zu gewährleisten.

Die Gewährleistung eines ortstypischen Erscheinungsbildes sowie gutes Wachstum und Gedeihen der Pflanzen wird durch die Verwendung standortgerechter, ortstypischer Baum- und Straucharten gefördert. Auch für die Schaffung neuer Lebensräume einheimischer Pflanzengemeinschaften und Tierpopulationen im Siedlungsbereich wirkt sich dieser Umstand günstig aus. Die Baumpflanzungen sollen schon unmittelbar nach der Herstellung zur wirksamen und attraktiven Gestaltung beitragen.

8.3.3. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen sowie von Gehölzgruppen. Festgesetzt sind der Baumbestand entlang der Stauffenbergallee sowie Baumreihen innerhalb der zentralen Grünfläche, auf dem Schulgrundstück der Freien Alternativschule sowie am südöstlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes.

Ein großer Teil der vorhandenen Bäume ist aufgrund der Flächeninanspruchnahme durch die geplante Bebauung und des erforderlichen Bodenaushubs zur Fällung vorgesehen. Dem Erhalt des Gehölzbestandes entlang der angrenzenden Straßen und in den Randbereichen kommt daher eine besondere Bedeutung zu. Die Erhaltung des Gehölzbestandes hat das Ziel, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und die Artenvielfalt im Gebiet zu erhalten.

Entlang der Stauffenbergallee soll eine deutliche Grünzäsur im historischen Kontext wiederhergestellt bzw. erhalten bleiben. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung stellt eine wichtige zusammenhängende Gehölzstruktur als Lebensraum für Tiere innerhalb des Plangebietes dar. Der Gehölzstreifen fungiert neben Brutplatz und Nahrungsquelle für viele in der Stadt lebenden Tierarten auch als grüner „Sichtschutz“ des Wohngebietes zur angrenzenden Stauffenbergallee.

8.3.4. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Im Rahmen einer Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) wurde geprüft, ob durch die Planung aktuelle Vorkommen der relevanten Arten i. S. des § 44 BNatSchG betroffen sind und die Realisierung der Planung zu einem Verstoß gegen die Verbotstatbestände führt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 55 von 63

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden dem Plangebiet externe Ausgleichsflächen als Lebensraum für die nachgewiesenen besonders und streng geschützten Tierarten in Verbindung mit einer Maßnahme zur Biotopherstellung (Trockenrasen/ Halbtrockenrasen) zugeordnet. Die Flächen wurden vor Satzungsbeschluss vertraglich gesichert.

Im Plangebiet wurden neben dem o. g. besonders geschützten Biotop (§ 21 SächsNatSchG) auch besonders und streng geschützte Tierarten festgestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Flächen des Biotops (Trocken- und Halbtrockenrasen) sowie ein Großteil der Lebensräume für Tiere und Pflanzen überplant. Deshalb kommt die Ausnahmeregelung (§ 30 Abs. 3 BNatSchG) zur Anwendung.

Der Verlust des Biotops muss in adäquater Größe und Ausprägung außerhalb des Plangebietes ersetzt werden. Der Verlust der Lebensräume für die Tierarten (Zauneidechse, Neuntöter) muss ebenfalls extern ersetzt werden.

Für die Schaffung der Ersatzhabitats für die im Plangebiet nachgewiesene besonders und streng geschützte Art Zauneidechse in Verbindung mit dem Ausgleich für das besonders geschützte Biotop ist eine externe Fläche von 0,5 ha innerhalb des bereits realisierten Reptilienhabitats im nordöstlich angrenzenden Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6024 auf dem Flurstück 2256/199 der Gemarkung Dresden-Neustadt zugeordnet.

Damit ist ein direkter Bezug zur lokalen Zauneidechsenpopulation gegeben. Das Habitat hat eine Gesamtfläche von 2,5 ha und ist aufgrund der deutlich geringeren Fangergebnisse im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6024 überdimensioniert, so dass die Nutzung einer Teilfläche für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 392 aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll ist. Die Ersatzmaßnahme bezüglich der besonders und streng geschützten Art Zauneidechse ist bereits abgeschlossen.

Die Bewältigung der artenschutzrechtlichen Problematik für den Neuntöter ist auf der CEF-Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6024 Jägerpark nicht möglich, da die Lebensraumsprüche des Neuntöters dort nicht gewahrt sind. Aufgrund seiner Störungsökologie ist für Habitats des Neuntöters ein Mindestabstand von wenigstens 100 m zum Siedlungsbereich erforderlich, der in diesem Fall unterschritten wäre. Für den Neuntöter ist damit eine extern gelegene Artenschutzmaßnahme erforderlich.

Für die Schaffung des Ersatzhabitats für die nachgewiesene besonders und streng geschützte Art Neuntöter wurde in Abstimmung mit den unteren Naturschutzbehörden der Landeshauptstadt Dresden und des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge eine naturschutzfachlich geeignete externe Fläche von 2,0 ha auf dem Flurstück Nr. 252 der Gemarkung Seitenhain zugeordnet.

Das Procedere hinsichtlich der Sicherung der Fläche des Ersatzhabitats (Vertrag und dingliche Sicherung) sowie Details der geplanten Bepflanzung auf dem Grundstück in Seitenhain wurden zwischen den Vertretern der zuständigen Naturschutzbehörden der Landeshauptstadt Dresden und des Landkreises sowie dem privaten Grundstückseigentümer abgestimmt.

Darüber hinaus sind Regelungen zur FCS-Maßnahme im städtebaulichen Vertrag der Landeshauptstadt Dresden mit dem Bauträger verankert. Demnach ist eine fachgerechte Unterhaltungspflege über einen Zeitraum von 25 Jahren zu sichern. Die Pflege wird durch die Stadt

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 56 von 63

Dresden (Umweltamt) durchgeführt. Der Bauträger hat für diese Maßnahmen die anteiligen Kosten zu übernehmen. Für die FCS-Maßnahme ist außerdem ein Monitoring zu sichern. Das Monitoring wird durch das Umweltamt der Stadt Dresden übernommen und durch den Bauträger finanziert.

Bei Einhaltung und Durchführung der genannten und im Rechtsplan festgesetzten CEF-Maßnahmen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht die Voraussetzungen für eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 S. 2 BNatSchG erfüllt.

8.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

Der Bebauungsplan trifft bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung, zu den Einfriedungen sowie zu Werbeanlagen. Entsprechend dem im Werkstattverfahren entwickelten Maßstab wird eine hohe architektonische Qualität angestrebt. Für die Gestaltung und Gliederung der Fassaden, die Farb- und Oberflächengestaltung der Gebäude sowie die Freiflächengestaltung kann das Gestaltungshandbuch (Anlage 2 der Begründung) beispielgebend genutzt werden.

8.4.1. Fassadengestaltung

Der Standort wird durch die vorhandene denkmalgeschützte Bebauung inner- und außerhalb des Plangebietes wesentlich geprägt. Für die Außenwirkung des Plangebietes ist insbesondere die Gestaltung der Gebäude an der Stauffenbergallee von größter Wichtigkeit.

Dementsprechend sind für die Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude entlang der Stauffenbergallee Materialien und Farben festgesetzt, die sich in den Kanon der bereits am Standort vorhandenen Fassaden einfügen und eine harmonische Gesamtgestaltung des Ensembles gewährleisten. In Anlehnung an die Umgebungsbebauung sollen helle Sandsteinfarbtöne zum Einsatz kommen. Als Materialien für die Fassadenoberflächen sind mineralischer Putz (Baufelder an der Stauffenbergallee) und Ziegel bzw. Klinker in drei unterschiedlichen Farbtönen (innere Baufelder) festgesetzt.

Die Fassaden der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sollen als Ziegel- bzw. Klinkerfassaden ausgeführt werden. Die Beschränkung auf drei Hauptfassadenfarbtöne (Beige- und Grautöne) sichert ein homogenes Erscheinungsbild des Stadtquartiers.

Die Fassaden der Gebäude im Mischgebiet sind in Anlehnung an das Bestandsgebäude Stauffenbergallee 4 zu mindestens 80 % als Putzfassade mit einem einheitlichen, hellen Farbton auszuführen. Als Fassadenmaterial wird ein traditioneller dickschichtiger Edelkratzputz mit einer Körnung von 3 mm empfohlen. Dieser hochwertige Putz verleiht den Oberflächen eine natürliche, steinerne Textur und Tiefe. Als Material für die Sockelzonen inklusive der vorgelagerten Terrassen (Bastionen) und für sonstige Gliederungselemente soll Ziegel zum Einsatz kommen.

Um die angestrebte Ensemblewirkung zu verstärken, sind auskragende Balkone nur auf bestimmten Gebäudeseiten (siehe Übersichtsplan 1) und mit einer als Teil des Baukörpers auszubildenden Brüstung zugelassen, die bis zu einer Höhe von 60 cm massiv auszuführen ist.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 57 von 63

Die Fassaden sind im gesamten Plangebiet als Lochfassaden mit einem Fensteranteil von maximal 40 % und stehenden Fensterformaten festgesetzt. Reflektierende oder verspiegelte Verglasungen sowie flächige Verklebungen von Glasflächen werden zur Sicherung eines ruhigen, harmonischen Gesamteindrucks ausgeschlossen.

8.4.2. Dachgestaltung

Die festgesetzte Dachform der Gebäude entlang der Stauffenbergallee orientiert sich ebenfalls am Bestand. Die Gebäude sollen mit Ausnahme des mittleren, zentralen Baukörpers ein geneigtes Dach (Walm- bzw. Mansarddach mit 40° bis 55° Dachneigung) erhalten. Für die Dachdeckung sind nur anthrazitfarbene Dachziegel oder Dachsteine oder Schieferdeckung zugelassen. Die Errichtung von Gauben und Dacheinschnitten ist unzulässig, um ein ruhiges Erscheinungsbild der Dächer zu gewährleisten.

Im allgemeinen Wohngebiet sind entsprechend dem städtebaulichen Konzept ausschließlich Flachdächer festgesetzt. Sämtliche Dachflächen der obersten Geschosse (Staffelgeschosse) sind als Gründach auszubilden. Technische Aufbauten und Antennen dürfen weder straßen- noch gartenseitig in Erscheinung treten.

8.4.3. Einfriedungen

Den Einfriedungen der Grundstücke kommt, insbesondere zum öffentlichen Verkehrsraum, große Bedeutung zu. Sie sollen im allgemeinen Wohngebiet einheitlich als Formhecken gestaltet werden, um dem Wohngebiet den konzipierten typischen Charakter zu geben. Standorte für Müll- und Abfallbehälter sollen zum Schutz des äußeren Erscheinungsbildes der Freiflächen mit Sichtschutz versehen werden.

8.4.4. Werbeanlagen

Unter Berücksichtigung des Gebietscharakters sind außerdem Festsetzungen zur Einordnung und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen worden. Die Beschränkung von Werbeanlagen auf die Gebäude des Mischgebietes und der Ausschluss von selbstleuchtenden Werbeanlagen ergeben sich aus der städtebaulichen Zielstellung und der Bedeutung der denkmalgeschützten Bausubstanz an der Stauffenbergallee.

8.5. Nachrichtliche Übernahmen

Die beim Landesamt für Denkmalpflege geführte Kulturdenkmalliste mit den nach den §§ 2 und 10 SächsDSchG erfassten Kulturdenkmälern beinhaltet verschiedene geschützte Einzelbauwerke innerhalb sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes. Diese sind nachrichtlich in den Rechtsplan übernommen worden.

8.6. Hinweise

Die im Textteil des Rechtsplans (Blatt 2) gegebenen Hinweise dienen als Information des Bauträgers für die weitere Planung und Realisierung des Bauvorhabens.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 58 von 63

Artenschutz

Der Bebauungsplan enthält auf Grundlage des Artenschutzgutachtens textliche Hinweise in Bezug auf die Vorbereitung und Durchführung sowie den Zeitraum der erforderlichen Fäll- und Abbrucharbeiten und die Beseitigung habitattauglicher Strukturen (Trockenmauern).

Weiterhin wird auf das Erfordernis einer naturschutzfachlichen Fällbegleitung und die Betreuung der Abbruchmaßnahmen durch einen Sachverständigen sowie die Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde hingewiesen.

Waldersatz

Die Umwandlung der Waldfläche (ca. 5.620 m²) im südlichen Teil des Plangebietes bedarf der Genehmigung durch die Forstbehörde. Für den Wegfall der Waldfläche ist die vorgesehene Ersatzaufforstung in Dresden-Hellerau / Volkersdorfer Weg nachzuweisen. Ein entsprechender textlicher Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gehölzschutz

Da sich innerhalb des Plangebietes geschützter Gehölzbestand befindet, ist die Gehölzschutzsatzung der Stadt Dresden (Satzung der Landeshauptstadt Dresden zum Schutz von Bäumen und anderen wertvollen Gehölzen vom 16. Juni 1995, geändert durch Änderungssatzung vom 25. November 1999 i. V .m. dem Sächsischen Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013, zuletzt geändert durch Art. 25 des Gesetzes vom 29. April 2015) zu beachten. Ein Hinweis zum erforderlichen Antrag auf Ausnahmegenehmigung (Fällantrag) ist im Bebauungsplan enthalten.

Straßenbaumpflanzungen

Straßenbaumpflanzungen sind entsprechend dem jeweils aktuellen Merkblatt für Straßenbaumpflanzung der Landeshauptstadt Dresden (Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft) durchzuführen.

Bodenschutz

Der Bebauungsplan enthält einen textlichen Hinweis auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden. Zum Schutz des Bodens soll der bei der Bebauung anfallende unkontaminierte Bodenaushub getrennt und wiederverwendet werden.

Altlasten

Der Bebauungsplan enthält aufgrund der ehemaligen Nutzung einer Teilfläche des Plangebietes als Tankstelle einen textlichen Hinweis zum Umgang mit Altlasten. Im Rahmen der Bauarbeiten bekannt gewordene schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Dresden mitzuteilen. Kontaminiertes Aushubmaterial und ggf. auch das kontaminierte Bodenareal ist bis zu einer Entscheidung der Behörde so zu sichern, dass zusätzliche Kontaminationen verhindert werden.

Bei Baumaßnahmen auf der gekennzeichneten Fläche „A 01“ sind im Sinne von § 52 SächsBO in nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren der Bauherr und alle am Bau Beteiligten verantwortlich dafür, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, hier abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen, eingehalten werden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 59 von 63

Versickerung

Der Bebauungsplan enthält einen textlichen Hinweis auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für Versickerungsanlagen. Da das Plangebiet in einer Trinkwasserschutzzone liegt, ist eine erlaubnisfreie Versickerung gemäß ErlFreihVO ausgeschlossen.

Archäologie

Archäologische Ausgrabungen müssen durch das Landesamt für Archäologie rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen durchgeführt werden. Werden während der Bauarbeiten archäologische Funde und Befunde angetroffen, ist dies gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologie mitzuteilen. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Denkmalschutz

Im Plangebiet ist das Gebäude Stauffenbergallee 4 als Einzeldenkmal ausgewiesen. Anbauten oder andere Veränderungen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt gemäß § 12 SächsDSchG. Der Bebauungsplan enthält den Hinweis, dass die Ausweisung des Baufeldes angrenzend an den Bestand keine Vorwegnahme einer denkmalfachlichen Zustimmung darstellt.

Kampfmittelbelastung

Der Bebauungsplan enthält weiterhin einen textlichen Hinweis bezüglich des erforderlichen Antrages zur Kampfmittelsuche. Da eine Kampfmittelbelastung im Gebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, ist vor Beginn der Tiefbauarbeiten ein Antrag zur Kampfmittelsuche beim Brand- und Katastrophenschutzamt der Landeshauptstadt Dresden zu stellen.

Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Gemäß §§ 4,5 Lagerstättengesetz sind alle abzuteufenden Bohrungen vor Beginn beim Geologischen Dienst Sachsen, Abteilung Geologie des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, anzumelden und die Ergebnisse zu übergeben. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Hinweis zu DIN-Normen

Hinsichtlich der im Bebauungsplan genannten DIN-Normen (DIN 4109, DIN 18005 und DIN 45684-1) wird darauf hingewiesen, über welchen Verlag die DIN-Normen beziehbar bzw. an welcher Stelle sie einsehbar sind.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 60 von 63

9. Plandurchführung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs gehören überwiegend privaten Grundstückseigentümern. Das Flurstück 1963/6 an der Stauffenbergallee ist im Besitz der Landeshauptstadt Dresden (insgesamt 4,8 % der Fläche).

Die für die Planstraße 5 benötigten Teilflächen der Flurstücke 1963/84 und 1963/104 an der östlichen Plangebietsgrenze sind im Eigentum des Freistaates Sachsen. Für die Inanspruchnahme dieses Randstreifens bedarf es im Zuge der Ausführung der liegenschaftlichen Klärung zwischen Freistaat und Bauträger bzw. Landeshauptstadt Dresden.

Die Gemeinbedarfsfläche befindet sich in privatem Eigentum und soll nach dem Wunsch des Eigentümers nicht veräußert, sondern entsprechend der Festsetzung als Freifläche für Schule und Hort via Pachtvertrag durch die benachbarten freien Schulen genutzt werden.

Die erschließungstechnische und hochbauliche Realisierung der Planung erfolgt durch einen Bauträger, der im Besitz des Großteils der Flächen im Plangebiet ist. Ein bodenordnungsrechtliches Verfahren ist nicht erforderlich.

Die verkehrs- und medientechnische Erschließung sowie die Herstellung der öffentlichen Grünfläche und die Errichtung der beiden Wertstoffcontainerplätze erfolgen durch den Bauträger. Die geplanten Verkehrsflächen sollen nach Fertigstellung in die Baulastträgerschaft und Verkehrssicherungspflicht des Straßen- und Tiefbauamtes übergehen und gemäß § 6 SächsStrG öffentlich gewidmet werden.

Die geplante zentrale Grünfläche soll als öffentliche Grünanlage in die Zuständigkeit des Amtes für Stadtgrün und Abfallwirtschaft Dresden übergehen. Die Verwaltungszuständigkeit für die unterirdische Regenrückhalteanlage wird bei der Stadtentwässerung Dresden GmbH liegen.

Ein Planungsschaden sowie ein Übernahmerecht werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht begründet. Die Festsetzungen berücksichtigen die öffentlichen und privaten Belange in angemessener Art und Weise und bedingen keine besonderen, über das erforderliche Maß hinausgehenden Aufwendungen. Die Übernahme der Gemeinbedarfsfläche durch die Landeshauptstadt Dresden wird vom Eigentümer ausdrücklich nicht gewünscht.

Die rechtliche Sicherung aller geplanten Maßnahmen einschließlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden im städtebaulichen Vertrag, der mit dem Bauträger abgeschlossen wurde, geregelt. Die Übertragung der zukünftigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen an die Landeshauptstadt Dresden wurden im Rahmen eines notariellen Vertrages mit dem Bauträger geregelt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 61 von 63

10. Flächenbilanz

Bestand

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	74.650 m ²	100,0 %
Gebäudebestand	2.230 m ²	3,0 %
versiegelte Verkehrsflächen (privat)	3.080 m ²	4,1 %
teilversiegelte Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Wege)	14.470 m ²	19,4 %
unversiegelte begrünte Flächen	54.870 m ²	73,5 %

Planung

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	74.650 m ²	100,0 %
Gebäude	15.760 m ²	21,1 %
<i>davon mit extensiver Dachbegrünung</i>	<i>6.580 m²</i>	<i>8,8 %</i>
öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Fuß- und Radwege)	13.960 m ²	18,7 %
<i>davon Straßenbegleitgrün</i>	<i>200 m²</i>	<i>0,3 %</i>
Gemeinbedarfsfläche (Freiflächen Schule/Hort)	4.150 m ²	5,6 %
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Trafo, WSCP)	60 m ²	0,1 %
öffentliche Grünfläche	2.350 m ²	3,2 %
private Grünfläche entlang Stauffenbergallee	5.620 m ²	7,5 %
private Grünflächen der Baufelder 5 und 7	1.310 m ²	1,7 %
sonstige begrünte Hof- und Gartenflächen	31.440 m ²	42,1 %
<i>davon begrünte Dachflächen Gemeinschaftstiefgaragen</i>	<i>12.750 m²</i>	<i>17,1 %</i>

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 62 von 63

11. Quellen / Gutachten

11.1. Quellen

Lorenzen Architekten GmbH
Gestaltungshandbuch zum Bebauungsplan Nr. 392
Berlin, 21. April 2016 mit Ergänzung vom 20. Februar 2017

GRAS Gruppe Architektur & Stadtplanung
Studie zu Nutzungserweiterungen innerhalb der Bundeswehrflächen an der Marienallee
Dresden, Januar/April 2018

Büro für Schallschutz Dr. Felsch
Schallimmissionsberechnung zum Bauvorhaben „Jägerpark Dresden“
Berücksichtigung perspektivischer Nutzungen der OSH
Wandlitz, April 2018

M. Plötner, Ökologische Dienstleistungen & Gutachten
Fang und Umsetzung von Reptilien im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 392
Abschlussbericht Rehfelde, 14. November 2018

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Abschätzung der Fluglärmimmissionen in der Umgebung des Hubschrauberlandeplatzes
der Offizierschule des Heeres Dresden
Dresden, 26. März 2018

IfL Institut für Lärmschutz GmbH
Teilimmissionsprognose der Offizierschule des Heeres (OSH), Marienallee 14 in Dresden
Düsseldorf, August 2019

IPROconsult
Erschließungskonzeption zum Bebauungsplan Nr. 392
Dresden, April 2016 mit Fortschreibung vom August 2019

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. April 2020

Seite 63 von 63

11.2. Gutachten

BAUGRUND DRESDEN Ingenieurgesellschaft mbH
Geotechnischer Bericht (Voruntersuchung) zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit
sowie der Baugrund- u. Gründungsverhältnisse
Dresden, 31. März 2016

Sachverständigenbüro Hahn
Artenschutzrechtliche Betrachtung- Spezielle Artenschutzprüfung (SAP)
Dresden, 20. November 2015

Grünzeug Büro für Landschaftsarchitektur Umwelt- und Landschaftsplanung
Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 392
Dresden, März 2016 mit Ergänzung vom 28. Juli 2016 und 16. Februar 2017

Hoffmann.Seifert.Partner
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 392
Dresden, 19. November 2015 mit Ergänzungen vom 28. Januar 2016, 1. August 2016 und
8. März 2017

Hoffmann.Seifert.Partner
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 392 - Abschlussbericht
Dresden, 20. Dezember 2019

12. Anlagen

Anlage: Gestaltungshandbuch zum Bebauungsplan Nr. 392
Lorenzen Architekten GmbH, Berlin